

# Ekonomisk Plan - Makrillen

Denna Ekonomisk 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 Makrillen, Göteborgs kommun, som registrerades 2015-04-24 med organisationsnummer 769629-9606 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 Ekonomisk plan för föreningens verksamhet med syftet att träffa upplåtelseavtal.

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 december 2019. Driftkostnaderna är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt. När nyckeltal anges som (kr/m<sup>2</sup>) avses boarea om inget annat anges.

Byggnadsprojektet genomförs enligt avtal mellan Bostadsrättsföreningen Makrillen 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 ekonomisk 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. Entreprenaderna regleras genom avtalsform ABT-06.

Upplåtelse av bostadsrättslägenheterna beräknas ske snarast efter registrering av ekonomisk plan, vilket beräknas ske första kvartalet 2020. Första inflyttning beräknas ske med start andra kvartalet 2020.

---

## 2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Göteborg, Gamlestaden 5:8 Fastigheten innehas med äganderätt.
Adress	Bunkebergsgatan 21-24, 11-14.
Areal (ca)	4183 m <sup>2</sup>
Boarea (ca)	8538 m <sup>2</sup>
Byggnadernas utformning	137 lägenheter i två hus i 6 plan respektive 7 plan. Garage med 70 p-platser i bottenplan. I hus 1 finns en gemensam relax med bastu, träningsrum, ett mötesrum och ett övernattningsrum. Föreningens hus är placerade så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.
Byggnadsår	Nybyggnation med färdigställande år etappvis 2020-2021.
Gällande detaljplan	Detaljplan Makrillen: 2-5245
Bygglov	Bygglov 2018-07-11
Taxeringsvärde	Fastigheten beräknas få taxeringsvärde på 117 000 000 kr, var av markvärdet beräknas till 39 000 000 kr. (Endast en beräkning via Skatteverket).
Typkod	Fastigheten kommer att betecknas med typkod – 320. (Hyreshusenheter, huvudsakligen bostäder).
Försäkringar	Till förmån för föreningen finns färdigställandeförsäkring och insatsgaranti tecknad via Gar-Bo. Vid slutbesiktning skall föreningen teckna fullvärdesförsäkring för fastigheten.

---

## Gemensamma anordningar och installationer

Gårdsplan	Planteringar och hårdgjorda ytor.
Övrigt	Miljöhus är placerade på innergård för hus 1 och miljörum i källarplan hus 2.
Samfällighet	Ingår i delägarförvaltning med Gamlestaden 5:9. Gemensam gård, förenings andel är 30%. Garage i källarplan hus 1, förenings andel är 74%.

## Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Pålad bottenplatta.
Stomme	Betongstomme.
Bjälklag	Betong bjälklag.
Fasader	Målad betong.
Yttertak	Plåttak.
Fönster	Aluminiumklädda träfönster
Balkonger/terrasser	Vissa av lägenheterna har balkong och uteplats med beläggning av marksten på innergård. Varje lägenhet har ett eget varmförråd.
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme. Vattenburet system med radiatorer.
Ventilation	Fläktstyrt till- och frånluftssystem med värmeåtervinning.
El- och VA-anslutning	Kommunalt el- resp. VA-nät.
Fiberanslutning	Öppen fiber.

## Kortfattad rumsbeskrivning

<b>Rum</b>	<b>Golv</b>	<b>Väggar</b>
Rum	Parkett	Målat
Kök	Parkett	Målat
Badrum	Klinker	Kakel
WC	Klinker	Målat
Utrustning i kök	Vita luckor, bänkskiva i laminat, kyl och frys, kolfilterfläkt, induktionshäll, ugn, mikrovågsugn och diskmaskin.	
Utrustning i badrum	Wc-stol, dusch, tvättställ, väggskåp, tvättmaskin, torktumlare.	

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

### 3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Den totala förvärvskostnaden för Bostadsrättsföreningen Makrillen beräknas uppgå till en summa om 537 894 000 kronor. Vidare ingår en kassa på 685 000 kr som är avsatt för föreningens likviditet.

<b>Kostnadslag</b>	<b>(kr)</b>
Köpeskilling	120 609 800
Produktionskostnad	416 599 200
Kassa /likviditetsreserv	685 000
<b>Totalt</b>	<b>537 894 000</b>

## 4. Finansieringsplan

### Kapitalkostnader

Föreningens kapitalkostnader grundar sig på gällande marknadsvillkor December 2019. 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	39 445 000	2,00%	788 900	394 450	3-mån
Lån	39 445 000	2,50%	986 125	394 450	2 år
Lån	39 444 000	3,00%	1 183 320	394 440	5 år
<b>Summa lån</b>	<b>118 334 000</b>				
Insatser	419 560 000				
<b>Totalt</b>	<b>537 894 000</b>		<b>2 958 345</b>	<b>1 183 340</b>	

## 5. Beräkning av föreningens årliga kostnader

### Kapitalutgifter och avskrivningar

Summan av föreningens kapitalutgifter redovisas i nedanstående tabell. Ekonomiska planen 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 4 165 992 kr. Avskrivningen ingår inte i underlaget för årsavgifterna. 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 246 kr/m<sup>2</sup>/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.

Kostnadslag	(kr)	(kr/m <sup>2</sup> )
Kapitalkostnader enl ovan inklusive amortering	4 141 685	485
<b>Drift/underhållskostnader:</b>	<b>(kr)</b>	<b>(kr/m<sup>2</sup>)</b>
Löpande underhåll	200 000	23
Ekonomisk förvaltning/revision/styrelsearvode	150 000	18
Fastighetsskötsel/reparation	200 000	23
Försäkring	100 000	12
Renhållning/soppantering	200 000	23
Vatten och avlopp	270 000	32
Elförbrukning (gemensam)	128 000	15
Uppvärmning inkl tappvarmvatten	683 000	80
Övrigt	170 000	20
<b>Summa</b>	<b>2 101 000</b>	<b>246</b>
GA/samfällighet/övrigt	200 000	23
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt	0	0
Yttre fond	426 900	50
<b>Totalt</b>	<b>6 869 585</b>	<b>805</b>

## 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.

Garaget har 70 parkeringsplatser som kommer att hyras ut för 950 kr/mån.

Kostnadslag	(kr)
Årsavgifter	6 071 585
Hysesintäkter	798 000
Debitering individuell mätning	0
<b>Totalt</b>	<b>6 869 585</b>

## 7. Redovisning av lägenheterna

De i bostadsrättsföreningen ingående lägenheterna presenteras nedan.

Nr	Hus	Lägenhets nummer	Vån plan	Antal rum	Typ	Balkong Uteplats	Area ca (m2)	And.tal (%)	Insats (kr)	Upplåtelseavg (kr)	Pris (kr)	Årsavg (kr/år)	Årsavg (kr/mån)
11-1002	1	11-1002	0	1	RoK	Uteplats	35	0,41%	1 725 000	200 000	1 925 000	24 916	2 076
11-1003	1	11-1003	0	3	RoK	Balkong	79	0,93%	2 965 000	400 000	3 365 000	56 238	4 687
11-1101	1	11-1101	1	4	RoK	Balkong	93	1,09%	3 550 000	500 000	4 050 000	66 204	5 517
11-1102	1	11-1102	1	2	RoK	Balkong	49	0,57%	2 310 000	300 000	2 610 000	34 882	2 907
11-1103	1	11-1103	1	3	RoK	Balkong	79	0,93%	3 115 000	400 000	3 515 000	56 238	4 687
11-1201	1	11-1201	2	4	RoK	Balkong	93	1,09%	3 600 000	500 000	4 100 000	66 204	5 517
11-1202	1	11-1202	2	2	RoK	Balkong	49	0,57%	2 335 000	300 000	2 635 000	34 882	2 907
11-1203	1	11-1203	2	3	RoK	Balkong	79	0,93%	3 165 000	400 000	3 565 000	56 238	4 687
11-1301	1	11-1301	3	4	RoK	Balkong	93	1,09%	3 650 000	500 000	4 150 000	66 204	5 517
11-1302	1	11-1302	3	2	RoK	Balkong	49	0,57%	2 360 000	300 000	2 660 000	34 882	2 907
11-1303	1	11-1303	3	3	RoK	Balkong	79	0,93%	3 215 000	400 000	3 615 000	56 238	4 687
11-1401	1	11-1401	4	4	RoK	Balkong	93	1,09%	3 700 000	500 000	4 200 000	66 204	5 517
11-1402	1	11-1402	4	2	RoK	Balkong	49	0,57%	2 385 000	300 000	2 685 000	34 882	2 907
11-1403	1	11-1403	4	3	RoK	Balkong	79	0,93%	3 265 000	400 000	3 665 000	56 238	4 687
11-1501	1	11-1501	5	4	RoK	Balkong	93	1,09%	3 750 000	500 000	4 250 000	66 204	5 517
11-1502	1	11-1502	5	2	RoK	Balkong	49	0,57%	2 410 000	300 000	2 710 000	34 882	2 907
11-1503	1	11-1503	5	3	RoK	Balkong	79	0,93%	3 315 000	400 000	3 715 000	56 238	4 687
11-1601	1	11-1601	6	3	RoK	Balkong	82	0,96%	3 475 000	400 000	3 875 000	58 374	4 864
12-1001	1	12-1001	0	3	RoK	Balkong	75	0,88%	2 950 000	400 000	3 350 000	53 391	4 449
12-1002	1	12-1002	0	1	RoK	Uteplats	29	0,34%	1 580 000	200 000	1 780 000	20 644	1 720
12-1003	1	12-1003	0	2	RoK	Balkong	58	0,68%	2 350 000	300 000	2 650 000	41 289	3 441
12-1101	1	12-1101	1	3	RoK	Balkong	75	0,88%	3 090 000	400 000	3 490 000	53 391	4 449
12-1102	1	12-1102	1	1	RoK	Balkong	40	0,47%	2 085 000	200 000	2 285 000	28 475	2 373
12-1103	1	12-1103	1	2	RoK	Balkong	61	0,72%	2 495 000	300 000	2 795 000	43 424	3 619
12-1201	1	12-1201	2	3	RoK	Balkong	75	0,88%	3 140 000	400 000	3 540 000	53 391	4 449
12-1202	1	12-1202	2	1	RoK	Balkong	40	0,47%	2 120 000	200 000	2 320 000	28 475	2 373
12-1203	1	12-1203	2	2	RoK	Balkong	61	0,72%	2 520 000	300 000	2 820 000	43 424	3 619
12-1301	1	12-1301	3	3	RoK	Balkong	75	0,88%	3 190 000	400 000	3 590 000	53 391	4 449
12-1302	1	12-1302	3	1	RoK	Balkong	40	0,47%	2 135 000	200 000	2 335 000	28 475	2 373
12-1303	1	12-1303	3	2	RoK	Balkong	61	0,72%	2 545 000	300 000	2 845 000	43 424	3 619
12-1401	1	12-1401	4	3	RoK	Balkong	75	0,88%	3 240 000	400 000	3 640 000	53 391	4 449
12-1402	1	12-1402	4	1	RoK	Balkong	40	0,47%	2 160 000	200 000	2 360 000	28 475	2 373
12-1403	1	12-1403	4	2	RoK	Balkong	61	0,72%	2 570 000	300 000	2 870 000	43 424	3 619
12-1501	1	12-1501	5	3	RoK	Balkong	75	0,88%	3 290 000	400 000	3 690 000	53 391	4 449

\*I avgiften ingår ej hushållsel. Kostnad per lägenhet för hushållsel beräknas till ca 4 000 kr/ år, varierar beroende på nyttjande och förbrukning.

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



Nr	Hus	Lägenhetsnummer SKV	Vånplan	Antal rum	Typ	Balkong Uteplats	Area ca (m2)	And.tal (%)	Insats (kr)	Upplåtelseavg (kr)	Pris (kr)	Årsavg (kr/år)	Årsavg (kr/mån)
12-1502	1	12-1502	5	1	RoK	Balkong	40	0,47%	2 195 000	200 000	2 395 000	28 475	2 373
12-1503	1	12-1503	5	2	RoK	Balkong	61	0,72%	2 605 000	300 000	2 905 000	43 424	3 619
12-1601	1	12-1601	6	3	RoK	Balkong	75	0,88%	3 350 000	400 000	3 750 000	53 391	4 449
12-1602	1	12-1602	6	1	RoK	Balkong	40	0,47%	2 220 000	200 000	2 420 000	28 475	2 373
12-1603	1	12-1603	6	2	RoK	Balkong	61	0,72%	2 630 000	300 000	2 930 000	43 424	3 619
13-1001	1	13-1001	0	3	RoK	Balkong	75	0,88%	2 950 000	400 000	3 350 000	53 391	4 449
13-1002	1	13-1002	0	1	RoK	Uteplats	29	0,34%	1 580 000	200 000	1 780 000	20 644	1 720
13-1003	1	13-1003	0	2	RoK	Balkong	58	0,57%	2 350 000	300 000	2 650 000	34 882	2 907
13-1101	1	13-1101	1	3	RoK	Balkong	75	0,88%	3 100 000	400 000	3 500 000	53 391	4 449
13-1102	1	13-1102	1	1	RoK	Balkong	40	0,47%	2 095 000	200 000	2 295 000	28 475	2 373
13-1103	1	13-1103	1	2	RoK	Balkong	61	0,72%	2 505 000	300 000	2 805 000	43 424	3 619
13-1201	1	13-1201	2	3	RoK	Balkong	75	0,88%	3 150 000	400 000	3 550 000	53 391	4 449
13-1202	1	13-1202	2	1	RoK	Balkong	40	0,47%	2 120 000	200 000	2 320 000	28 475	2 373
13-1203	1	13-1203	2	2	RoK	Balkong	61	0,72%	2 530 000	300 000	2 830 000	43 424	3 619
13-1301	1	13-1301	3	3	RoK	Balkong	75	0,88%	3 200 000	400 000	3 600 000	53 391	4 449
13-1302	1	13-1302	3	1	RoK	Balkong	40	0,47%	2 145 000	200 000	2 345 000	28 475	2 373
13-1303	1	13-1303	3	2	RoK	Balkong	61	0,72%	2 555 000	300 000	2 855 000	43 424	3 619
13-1401	1	13-1401	4	3	RoK	Balkong	75	0,88%	3 250 000	400 000	3 650 000	53 391	4 449
13-1402	1	13-1402	4	1	RoK	Balkong	40	0,47%	2 170 000	200 000	2 370 000	28 475	2 373
13-1403	1	13-1403	4	2	RoK	Balkong	61	0,72%	2 580 000	300 000	2 880 000	43 424	3 619
13-1501	1	13-1501	5	3	RoK	Balkong	75	0,88%	3 300 000	400 000	3 700 000	53 391	4 449
13-1502	1	13-1502	5	1	RoK	Balkong	40	0,47%	2 195 000	200 000	2 395 000	28 475	2 373
13-1503	1	13-1503	5	2	RoK	Balkong	61	0,72%	2 605 000	300 000	2 905 000	43 424	3 619
13-1601	1	13-1601	6	3	RoK	Balkong	75	0,88%	3 350 000	400 000	3 750 000	53 391	4 449
13-1602	1	13-1602	6	1	RoK	Balkong	40	0,47%	2 220 000	200 000	2 420 000	28 475	2 373
13-1603	1	13-1603	6	2	RoK	Balkong	61	0,72%	2 630 000	300 000	2 930 000	43 424	3 619
14-1001	1	14-1001	0	3	RoK	Balkong	75	0,88%	2 950 000	400 000	3 350 000	53 391	4 449
14-1002	1	14-1002	0	1	RoK	Uteplats	23	0,27%	1 380 000	200 000	1 580 000	16 373	1 364
14-1003	1	14-1003	0	4	RoK	Balkong	81	0,95%	3 270 000	500 000	3 770 000	57 662	4 805
14-1101	1	14-1101	1	3	RoK	Balkong	75	0,88%	3 100 000	400 000	3 500 000	53 391	4 449
14-1102	1	14-1102	1	1	RoK	Balkong	34	0,40%	1 895 000	200 000	2 095 000	24 204	2 017
14-1103	1	14-1103	1	4	RoK	Balkong	84	0,98%	3 420 000	500 000	3 920 000	59 798	4 983
14-1201	1	14-1201	2	3	RoK	Balkong	75	0,88%	3 150 000	400 000	3 550 000	53 391	4 449
14-1202	1	14-1202	2	1	RoK	Balkong	34	0,40%	1 920 000	200 000	2 120 000	24 204	2 017
14-1203	1	14-1203	2	4	RoK	Balkong	84	0,98%	3 470 000	500 000	3 970 000	59 798	4 983
14-1301	1	14-1301	3	3	RoK	Balkong	75	0,88%	3 200 000	400 000	3 600 000	53 391	4 449
14-1302	1	14-1302	3	1	RoK	Balkong	34	0,40%	1 945 000	200 000	2 145 000	24 204	2 017
14-1303	1	14-1303	3	4	RoK	Balkong	84	0,98%	3 520 000	500 000	4 020 000	59 798	4 983
14-1401	1	14-1401	4	3	RoK	Balkong	75	0,88%	3 230 000	400 000	3 630 000	53 391	4 449
14-1402	1	14-1402	4	1	RoK	Balkong	34	0,40%	1 970 000	200 000	2 170 000	24 204	2 017

\*I avgiften ingår ej hushållsel. Kostnad per lägenhet för hushållsel beräknas till ca 4 000 kr/ år, varierar beroende på nyttjande och förbrukning.

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

Nr.	Hus	Lägenhetsnummer SKV	Vånplan	Antal rum	Typ	Balkong Uteplats	Area ca (m2)	And.tal (%)	Insats (kr)	Upplåtelseavg (kr)	Pris (kr)	Årsavg (kr/år)	Årsavg (kr/mån)
14-1403	1	14-1403	4	4	RoK	Balkong	84	0,98%	3 560 000	500 000	4 060 000	59 798	4 983
14-1501	1	14-1501	5	3	RoK	Balkong	75	0,88%	3 290 000	400 000	3 690 000	53 391	4 449
14-1502	1	14-1502	5	1	RoK	Balkong	34	0,40%	1 985 000	200 000	2 185 000	24 204	2 017
14-1503	1	14-1503	5	4	RoK	Balkong	84	0,98%	3 610 000	500 000	4 110 000	59 798	4 983
14-1601	1	14-1601	6	3	RoK	Balkong	75	0,88%	3 340 000	400 000	3 740 000	53 391	4 449
14-1602	1	14-1602	6	1	RoK	Balkong	34	0,40%	2 010 000	200 000	2 210 000	24 204	2 017
14-1603	1	14-1603	6	4	RoK	Balkong	84	0,98%	3 660 000	500 000	4 160 000	59 798	4 983
14-1703	1	14-1703	7	3	RoK	Balkong	68	0,80%	3 415 000	400 000	3 815 000	48 408	4 034
21-1001	2	21-1001	0	1	RoK	Uteplats	28	0,33%	1 570 000	200 000	1 770 000	19 933	1 661
21-1002	2	21-1002	0	4	RoK	Uteplats	87	1,02%	3 360 000	500 000	3 860 000	61 933	5 161
21-1101	2	21-1101	1	4	RoK	Balkong	90	1,06%	3 510 000	500 000	4 010 000	64 069	5 339
21-1102	2	21-1102	1	2	RoK	Balkong	39	0,46%	2 145 000	300 000	2 445 000	27 763	2 314
21-1103	2	21-1103	1	4	RoK	Balkong	89	1,04%	3 510 000	500 000	4 010 000	63 357	5 280
21-1201	2	21-1201	2	4	RoK	Balkong	90	1,06%	3 560 000	500 000	4 060 000	64 069	5 339
21-1202	2	21-1202	2	2	RoK	Balkong	39	0,46%	2 170 000	300 000	2 470 000	27 763	2 314
21-1203	2	21-1203	2	4	RoK	Balkong	89	1,04%	3 560 000	500 000	4 060 000	63 357	5 280
21-1301	2	21-1301	3	4	RoK	Balkong	90	1,06%	3 610 000	500 000	4 110 000	64 069	5 339
21-1302	2	21-1302	3	2	RoK	Balkong	39	0,46%	2 195 000	300 000	2 495 000	27 763	2 314
21-1303	2	21-1303	3	4	RoK	Balkong	89	1,04%	3 610 000	500 000	4 110 000	63 357	5 280
21-1401	2	21-1401	4	2	RoK	Ingen	69	0,81%	2 735 000	300 000	3 035 000	49 119	4 093
21-1402	2	21-1402	4	2	RoK	Ingen	65	0,76%	2 665 000	300 000	2 965 000	46 272	3 856
22-1001	2	22-1001	0	3	RoK	Uteplats	75	0,88%	2 990 000	400 000	3 390 000	53 391	4 449
22-1002	2	22-1002	0	2	RoK	Uteplats	65	0,76%	2 440 000	300 000	2 740 000	46 272	3 856
22-1003	2	22-1003	0	2	RoK	Ingen	42	0,49%	1 990 000	300 000	2 290 000	29 899	2 492
22-1004	2	22-1004	0	2	RoK	Ingen	40	0,47%	1 920 000	300 000	2 220 000	28 475	2 373
22-1101	2	22-1101	1	3	RoK	Balkong	78	0,91%	3 090 000	400 000	3 490 000	55 526	4 627
22-1102	2	22-1102	1	3	RoK	Balkong	78	0,91%	3 090 000	400 000	3 490 000	55 526	4 627
22-1103	2	22-1103	1	2	RoK	Ingen	42	0,49%	2 090 000	300 000	2 390 000	29 899	2 492
22-1104	2	22-1104	1	2	RoK	Ingen	40	0,47%	2 020 000	300 000	2 320 000	28 475	2 373
22-1201	2	22-1201	2	3	RoK	Balkong	78	0,91%	3 140 000	400 000	3 540 000	55 526	4 627
22-1202	2	22-1202	2	3	RoK	Balkong	78	0,91%	3 140 000	400 000	3 540 000	55 526	4 627
22-1203	2	22-1203	2	2	RoK	Ingen	42	0,49%	2 115 000	300 000	2 415 000	29 899	2 492
22-1204	2	22-1204	2	2	RoK	Ingen	42	0,49%	2 115 000	300 000	2 415 000	29 899	2 492
22-1301	2	22-1301	3	3	RoK	Balkong	78	0,91%	3 190 000	400 000	3 590 000	55 526	4 627
22-1302	2	22-1302	3	3	RoK	Balkong	78	0,91%	3 190 000	400 000	3 590 000	55 526	4 627
22-1303	2	22-1303	3	2	RoK	Ingen	42	0,49%	2 140 000	300 000	2 440 000	29 899	2 492
22-1304	2	22-1304	3	2	RoK	Ingen	42	0,49%	2 140 000	300 000	2 440 000	29 899	2 492
22-1401	2	22-1401	4	2	RoK	Ingen	46	0,54%	2 410 000	300 000	2 710 000	32 746	2 729
22-1402	2	22-1402	4	4	RoK	Ingen	100	1,17%	3 820 000	500 000	4 320 000	71 188	5 932
23-1001	2	23-1001	0	2	RoK	Uteplats	55	0,64%	2 340 000	300 000	2 640 000	39 153	3 263

\*I avgiften ingår ej hushållsel. Kostnad per lägenhet för hushållsel beräknas till ca 4 000 kr/ år, varierar beroende på nyttjande och förbrukning.

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

Nr	Hus	Lägenhets nummer SKV	Vån plan	Antal rum	Typ	Balkong Uteplats	Area ca (m2)	And.tal (%)	Insäts (kr)	Upplåt- elseavg (kr)	Pris (kr)	Årsavg (kr/år)	Årsavg (kr/mån)
23-1002	2	23-1002	0	4	RoK	Uteplats	99	1,16%	3 505 000	500 000	4 005 000	70 476	5 873
23-1101	2	23-1101	1	2	RoK	Balkong	58	0,68%	2 440 000	300 000	2 740 000	41 289	3 441
23-1102	2	23-1102	1	1	RoK	Balkong	30	0,35%	1 720 000	200 000	1 920 000	21 356	1 780
23-1103	2	23-1103	1	3	RoK	Balkong	76	0,89%	3 090 000	400 000	3 490 000	54 103	4 509
23-1201	2	23-1201	2	2	RoK	Balkong	58	0,68%	2 465 000	300 000	2 765 000	41 289	3 441
23-1202	2	23-1202	2	1	RoK	Balkong	30	0,35%	1 745 000	200 000	1 945 000	21 356	1 780
23-1203	2	23-1203	2	3	RoK	Balkong	76	0,89%	3 140 000	400 000	3 540 000	54 103	4 509
23-1301	2	23-1301	3	2	RoK	Balkong	58	0,68%	2 490 000	300 000	2 790 000	41 289	3 441
23-1302	2	23-1302	3	1	RoK	Balkong	30	0,35%	1 770 000	200 000	1 970 000	21 356	1 780
23-1303	2	23-1303	3	3	RoK	Balkong	76	0,89%	3 190 000	400 000	3 590 000	54 103	4 509
23-1401	2	23-1401	4	2	RoK	Ingen	51	0,60%	2 450 000	300 000	2 750 000	36 306	3 025
24-1001	2	24-1001	0	2	RoK	Uteplats	55	0,64%	2 340 000	300 000	2 640 000	39 153	3 263
24-1002	2	24-1002	0	4	RoK	Uteplats	99	1,16%	3 500 000	500 000	4 000 000	70 476	5 873
24-1101	2	24-1101	1	2	RoK	Balkong	58	0,68%	2 440 000	300 000	2 740 000	41 289	3 441
24-1102	2	24-1102	1	1	RoK	Balkong	30	0,35%	1 720 000	200 000	1 920 000	21 356	1 780
24-1103	2	24-1103	1	3	RoK	Balkong	76	0,89%	3 090 000	400 000	3 490 000	54 103	4 509
24-1201	2	24-1201	2	2	RoK	Balkong	58	0,68%	2 465 000	300 000	2 765 000	41 289	3 441
24-1202	2	24-1202	2	1	RoK	Balkong	30	0,35%	1 745 000	200 000	1 945 000	21 356	1 780
24-1203	2	24-1203	2	3	RoK	Balkong	76	0,89%	3 140 000	400 000	3 540 000	54 103	4 509
24-1301	2	24-1301	3	2	RoK	Balkong	58	0,68%	2 490 000	300 000	2 790 000	41 289	3 441
24-1302	2	24-1302	3	1	RoK	Balkong	30	0,35%	1 770 000	200 000	1 970 000	21 356	1 780
24-1303	2	24-1303	3	3	RoK	Balkong	76	0,89%	3 190 000	400 000	3 590 000	54 103	4 509
24-1401	2	24-1401	4	2	RoK	Ingen	64	0,75%	2 675 000	300 000	2 975 000	45 560	3 797
<b>Totalt lgh</b>							<b>8538</b>	<b>100,00%</b>	<b>372 760 000</b>	<b>46 800 000</b>	<b>419 560 000</b>	<b>6 071 585</b>	<b>505 965</b>

\*I avgiften ingår ej hushållsel. Kostnad per lägenhet för hushållsel beräknas till ca 4 000 kr/ år, varierar beroende på nyttjande och förbrukning.

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

## 8. Nyckeltal

Nedan anges föreningens nyckeltal.

Nyckeltal	(kr/m <sup>2</sup> )
Insatser	49 140
Belåning i förening	13 860
Driftskostnader inkl underhåll, administration och avsättning	320
Anskaffningskostnad av föreningens fastighet	63 000
Amortering	139
Sparande (amortering + avsättning till fond)	189
Genomsnittlig årsavgift	711

## 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	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2031	2036
Bedömd snittränta	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,95%	3,00%
Bedömd inflation	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
<b>Intäkter</b>								
Årsavgifter	6 071 585	6 193 017	6 316 877	6 443 215	6 572 079	6 703 520	7 401 228	8 171 554
Övriga intäkter	798 000	813 960	830 239	846 844	863 781	881 056	972 758	1 074 003
<b>Summa</b>	<b>6 869 585</b>	<b>7 006 977</b>	<b>7 147 116</b>	<b>7 290 059</b>	<b>7 435 860</b>	<b>7 584 577</b>	<b>8 373 986</b>	<b>9 245 557</b>
<b>Drift/underhållskostnader</b>								
Drift/uh	2 101 000	2 143 020	2 185 880	2 229 598	2 274 190	2 319 674	2 561 107	2 827 669
GA/samfällighet/övrigt	200 000	204 000	208 080	212 242	216 486	220 816	243 799	269 174
Kommunal Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	247 315
<b>Summa</b>	<b>2 301 000</b>	<b>2 347 020</b>	<b>2 393 960</b>	<b>2 441 840</b>	<b>2 490 676</b>	<b>2 540 490</b>	<b>2 804 906</b>	<b>3 344 158</b>
<b>Finansiella utgifter</b>								
Låneräntor	2 958 345	2 928 762	2 899 178	2 869 595	2 840 011	2 810 428	2 928 764	3 017 517
Amorteringar	1 183 340	1 183 340	1 183 340	1 183 340	1 183 340	1 183 340	1 183 340	1 183 340
<b>Summa</b>	<b>4 141 685</b>	<b>4 112 102</b>	<b>4 082 518</b>	<b>4 052 935</b>	<b>4 023 351</b>	<b>3 993 768</b>	<b>4 112 104</b>	<b>4 200 857</b>
<b>Ingående kassa</b>								
Kassaflöde	426 900	547 855	670 638	795 284	921 832	1 050 319	1 456 975	1 700 541
<b>Likviditet</b>	<b>1 111 900</b>	<b>1 659 755</b>	<b>2 330 393</b>	<b>3 125 677</b>	<b>4 047 509</b>	<b>5 097 829</b>	<b>11 608 561</b>	<b>20 083 981</b>
Varav avsättning till fond	426 900	435 438	558 812	684 050	811 190	940 269	1 469 686	1 879 531

Resultatprognos								
Rörelseintäkter	6 869 585	7 006 977	7 147 116	7 290 059	7 435 860	7 584 577	8 373 986	9 245 557
Rörelsekostnader	2 301 000	2 347 020	2 393 960	2 441 840	2 490 676	2 540 490	2 804 906	3 344 158
Avskrivningar	4 165 992	4 165 992	4 165 992	4 165 992	4 165 992	4 165 992	4 165 992	4 165 992
Räntekostnader	2 958 345	2 928 762	2 899 178	2 869 595	2 840 011	2 810 428	2 928 764	3 017 517
<b>Resultat</b>	<b>-2 555 752</b>	<b>-2 434 797</b>	<b>-2 312 014</b>	<b>-2 187 368</b>	<b>-2 060 820</b>	<b>-1 932 333</b>	<b>-1 525 677</b>	<b>-1 282 111</b>
Accumulerat resultat	-2 555 752	-4 990 549	-7 302 563	-9 489 931	-11 550 751	-13 483 083	-21 885 611	-28 323 451
Accumulerad fond	426 900	974 755	1 645 393	2 440 677	3 362 509	4 412 829	10 923 561	19 398 981

## 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	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2031	2036
Inflation (kr/m <sup>2</sup> )								
<b>Inflation + 1%</b>	<b>3%</b>	<b>3%</b>	<b>3%</b>	<b>3%</b>	<b>3%</b>	<b>3%</b>	<b>3%</b>	<b>3%</b>
Utgifter och avsättning	329	339	349	360	370	382	442	513
Kapitalutgifter	485	482	478	475	471	468	482	492
Övriga intäkter	96	99	102	105	108	112	129	150
Ökad nettokostnad	7	-4	-15	-26	-36	-47	-72	-102
Avgift med inflation +1%	718	721	725	729	733	738	981	1071
Avgift enligt prognos	711	725	740	755	770	785	867	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.

Känslighetsanalys	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2031	2036
Inlåneränta (kr/m <sup>2</sup> )								
<b>Låneränta + 1%</b>	<b>+1%</b>	<b>+1%</b>	<b>+1%</b>	<b>+1%</b>	<b>+1%</b>	<b>+1%</b>	<b>+1%</b>	<b>+1%</b>
Utgifter och avsättning	320	326	332	339	346	353	389	430
Kapitalutgifter	624	619	614	609	604	599	551	527
Övriga intäkter	93	95	97	99	101	103	114	126
Avgift låneränta +1%	850	849	849	849	849	849	981	1071
Avgift enligt prognos	711	725	740	755	770	785	867	957

---

## 11. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande 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 Ekonomisk 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.

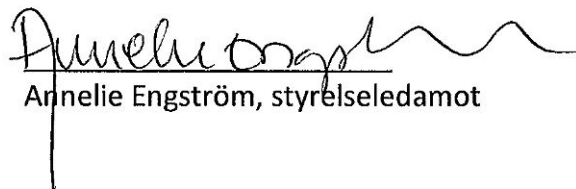
Göteborg 2019-12-10



Eva Eklund, styrelseledamot



Catrine Levenholt, styrelseledamot



Annelie Engström, 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 Makrillen, Göteborgs kommun, med org.nr 769629-9606, 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.

Bostadsrättsföreningen omfattar 137 lägenheter som kommer att upplåtas med bostadsrätt och 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.

Stockholm 2019-12-13



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 dat. 2019-12-10

Stadgar för Brf Makrillen registrerade 2018-08-10

Registrexingsbevis för Brf Makrillen

Bygglov beviljat på fastigheten Gamlestaden 5:8, Göteborgs kommun, dat. 2018-07-11

Totalentreprenadkontrakt avseende uppförande av lägenheter för bostadsändamål i Kv Makrillen tecknat mellan Göteborgs Egnahems AB och Brf Makrillen, dat. 2018-11-15

Köpeavtal gällande fastigheten Gamlestaden 5:8, Göteborgs kommun, tecknat mellan Göteborgs Egnahems AB och Brf Makrillen, dat. 2018-11-10

Offert avseende finansieringen av Brf Makrillen dat. 2019-12-11

Beräkning av taxeringsvärde

Utdrag ur fastighetsregistret