

Organisationsnummer 769625-6341

Ekonomisk plan för
**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
KAJEN ETT
GÖTEBORGS KOMMUN**

Inneliggande ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A. Allmänna förutsättningar	sid. 2
B. Kortfattad beskrivning av fastigheten	sid. 3-5
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet	sid. 6
D. Finansieringsplan	sid. 6
E. Beräkning av föreningens löpande kostnader och intäkter, år 1	sid. 7-9
F. Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt	sid. 10-12
G. Ekonomisk prognos	sid. 13
H. Känslighetsanalys	sid. 14
I. Särskilda förhållanden	sid. 15

Till ekonomisk plan bifogas enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg.

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Kajen Ett, Göteborgs kommun, org. nr. 769625-6341, registrerades hos Bolagsverket 2012-12-11. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Bostadsrättsföreningen uppför två hus med varsitt delvis underliggande parkeringsgarage, inom fastigheten Sannegården 70:1 Göteborgs kommun. Byggnationen innefattar 83 bostadsrättslägenheter samt tre lokaler för uthyrning. Garagen inrymmer totalt 60 bilparkeringsplatser för uthyrning samt två platser för motorcyklar.

Föreningen påbörjade byggnadsarbetena under andra halvåret 2013. Upplåtelse av bostadsrätterna sker under tredje kvartalet 2015 inför den planerade inflyttningen vid årsskiftet 2015/2016.

För att anpassa bostadsrätternas priser och avgifter till efterfrågan har styrelsen beslutat att ta ut upplåtelseavgifter på 300 000 kr respektive 600 000 kr för utvalda lägenheter där köparna så önskat. Uttagandet av upplåtelseavgifter skall minska årsavgiften för de lägenheter som betalar upplåtelseavgift, detta då upplåtelseavgifterna minskar föreningens belåning och därmed föreningens kapitalkostnader. För att möjliggöra att de minskade kapitalkostnaderna i föreningen endast kommer de till godo som betalar upplåtelseavgift, fördelas föreningens årsavgifter efter två olika andelstal som fastställs av styrelsen. Styrelsens beräkning av andelstal 2 är beroende av beslutade upplåtelseavgifter för lägenheterna.

Utgångspunkter för styrelsens beräkning av andelstal 2 skall vara beroende av den upplåtelseavgift bostadsrättshavaren erlägger vid upplåtelsen av lägenheten.

I avsnitt D, på sidan 6 i denna ekonomiska plan, beskrivs förutsättningar för och konsekvenser av individuellt anpassade upplåtelseavgifter mer ingående.

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 ifråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på erlagd köpeskilling och på nedan redovisad upphandling.

Entreprenadsäkerhetsförsäkring lämnas av Gar-Bo Försäkring AB i särskilt försäkringsbrev. Nybyggnadsförsäkring lämnas av Gar-Bo Försäkring AB. Säkerheter för insatser enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas av Peab AB.

Fastigheten avses fullvärdesförsäkras.

Peab Sverige AB har i avtal gentemot föreningen utlovat att svara för kostnaderna för de bostadslägenheter som inte upplåtits med bostadsrätt i samband med slutbesiktningen, samt förvärva eventuellt osålda lägenheter senast 6 månader efter avräkningsdagen.

B. Kortfattad beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Göteborg Sannegården 70:1
Adress	Monsungatan 65-69, 92-94 417 66 Göteborg
Tomtyta	1866 m ²
Bruksarea i bostadsrätterna, BOA	ca 5737 m ²
Bruksarea i lokalerna, LOA	ca. 178 m ²
Antal parkeringsplatser	60 +2 st mc. i källargarage inom fastigheten

Byggnadernas utformning

Projektet avser nybyggnad av ett nytt kvarter med bostäder, lokaler och garage. Bostäder och lokaler kommer att inrymmas i två flerbostadshus i 10 våningar. Byggnaderna är placerade så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan varandra.

Bostadshusen grundläggs på platsgjuten källare med platta grundlagd delvis på plintar. Bjälklag, hisschakt, trapphus samt vissa innerväggar utföres i prefabricerade betongelement. Ytterväggar utföres i prefabricerade utfackningsväggar med tegelfasad. Yttertaken är belagda med takduk/papp lagd ovanpå isolering. Med reservation för att ändringar kan komma att ske.

Husen värms av termostatstyrda radiatorer med vattenburen värme från fjärrvärme. Ventilation med mekanisk frånluft med värmeåtervinning.

Lägenheterna och lokalerna är försedda med separat mätning av kall- och varmvatten samt el, och debiteras efter uppmätt verklig förbrukning.

Gemensamma utrymmen

Fläktrum, fjärrvärmecentral, elcentral, städ, rullstolsförråd, cykelförråd samt fastighetsförråd.

Gemensamhetsanläggningar och servitut

Fastigheten ingår i en gemensamhetsanläggning avseende sopsugsanläggning för området, Eriksbergs samfällighetsförening, avseende GA10. Upplåtelseavtal tecknas med Göteborgs stad gällande bostadsrättsföreningens ledningsdragning på allmän platsmark mellan husen.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Antal våningar:	10 våningar samt källare.
Husunderbyggnad	Grundplattan utgörs av fribärande, pålad grundplatta under grundvattennivån.
Stomme	Källarväggar utförs platsgjutna. Platsgjutna bjälklag med kvarsittande form av plattbärlag. Pelare är av stål och prefabricerad betong, samtliga målade i brandskyddsfärg. Hisschakt och trapphus samt lägenhetsskiljandeväggar utförs med platsgjutna/ skalväggar/ massiva prefabricerade väggar. Balkongplattor utförs prefabricerade. Trappor utförs prefabricerade med cementmosaik.
Yttertak	Tak utgörs av sk industriertak med papp ovan isolering.
Fasader	Utfackningsväggar byggs med bärring av stålreglar med syll av stålskena. Väggen isoleras med lösull och minerahull, vindskydd utgörs av oorganiskt material samt ytskikt av fasadsten / skivor alt plåt. Balkongräcken samt räcken vid terasser utförs av lackerat stål eller glas. Entrédörr av aluminium med kodlås.
Innerväggar	Innerväggar av gips och stålreglar. Lägenhetsdörr av inbrottsskyddad klass EN 1627. Innerdörrar. Dörrar till gemensamma utrymmen och sekundärutrymmen mm utförs av stål.
Installationer	Uppvärmning sker från kommunens fjärrvärmeverk och med vattenradiatorer i lägenheterna. Ventilation sker med från- och tilluftsystem med återvinning. Personhiss enligt standard från Peabs avtalsleverantör KONE. 2 st bilhissar från Vinga Hiss samt 1 trapphiss från Byggbeslag.
Gemensamma utrymmen	Undercentral, elcentral placeras inom byggnaden. Tvättmöjlighet utförs inom lägenhet. Cykelförråd placeras i entréplan. Sopsugsanläggning placeras utanför hus 2. Garage placeras i källare och plan 10 hus 2.
Balkonger:	Balkongplattor av betong med målad undersida. Balkongavskiljande vägg som är plåtbeklädd samt isolerad. Balkongräcke i lackerat stål eller glas.
Fönsterbänkar:	Natursten

2015082506170

Kortfattad rumsbeskrivning

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Inredning/utrustning</u>
Hall	Ekparkett	Målad vit Sockel vit	Betong målad	Garderob enl. ritning
Kök	Ekparkett	Målad vit Sockel vit	Betong målad	Köksskåp enligt ritning, Dämpning på luckor och lådor. Bänkskiva i laminat, underlimmad ho, induktionshäll, mikrovågsugn och ugn i högskåp. Kyl/frys.
WC/D	Klinker 150*150 mm Grå Nordik, Refin	Kakel Vit 200*200 mm Alt 200*400	Målat vit	WC-stol, tvättställ, blandare, spegel, belysning i tak, eluttag, 2 handdukskrokar, toalettappershållare.
Vardagsrum	Ekparkett	Målad vit Sockel vit	Betong målad	Fönsterbänk i natursten.
Sovrum	Ekparkett	Målad vit Sockel vit	Betong målad	Garderober enligt ritning. Fönsterbänk i natursten.
Klk (i förekommande fall)	Ekparkett	Målad vit Sockel vit	Betong målad	Klädkammarhylla med klädstång enligt ritning.
Allmänt			Ca2,5m om inget annat anges-	Fönsterbänkar i natursten

Ovanstående avser grundstandard. Tillval förekommer.

En omgång ritningar finns tillgänglig hos föreningens styrelse.

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet

Beräknade kostnader för föreningens fastighet grundad på offererad köpeskilling samt offererade nybyggnadskostnader (inkl. mervärdesskatt, lagfartskostnader samt kostnad för föreningsbildande, säkerheter, ekonomisk plan etc.)

356 403 000

Avgår ingående moms lokaler

-1 500 000

Startkassa

300 000

Summa kronor355 203 000

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas slutligt till	145 000 000 :-	för bostadsdelen.
Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas slutligt till	2 836 000 :-	för lokaldelen
Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas slutligt till	5 000 000 :-	för garagedelen

D. Finansieringsplan

För att anpassa bostadsrätternas priser och avgifter till efterfrågan har styrelsen beslutat om att ta ut upplåtelseavgifter på 300 000 kr respektive 600 000 kr för utvalda lägenheter. För att möjliggöra att de minskade kapitalkostnaderna i föreningen endast kommer de till godo som betalt upplåtelseavgift, fördelas föreningens årsavgifter efter två olika andelstal som enligt föreningens stadgar fastställs av styrelsen.

Andelstal 2 beror av erlagd upplåtelseavgift för bostadsrätten och fördelar kapitalkostnader för lån avseende andelstal 2. Lånebeloppet avseende andelstal 2 motsvarar summan av de av styrelsen beslutade maximala upplåtelseavgifterna, minskat med summan av de upplåtelseavgifter som tas ut i samband med att bostadsrätterna upplåts. Styrelsen har i ett tidigare skede beslutat att upplåtelseavgifterna skall uppgå till maximalt 600 000 kr per lägenhet, verkligt utfall framgår av lägenhetssammanställningen. Andelstal 1 fördelar enligt stadgarna kapitalkostnader för samtliga lån med undantag för de lån som skall fördelas enligt andelstal 2. På andelstal 1 fördelas dessutom driftskostnader, avsättningar, övriga föreningskostnader samt eventuella intäkter från lokaler, garage och parkering.

Finansieringsplan och beräkning av föreningens kapitalkostnader och årsavgifter bygger på de av styrelsen beslutade upplåtelseavgifterna.

Nedan presenteras en specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering. Annan fördelning och bindningstid kan bli aktuell vid lånens slutplacering.

Finansieringsplan

Lån	Belopp tkr	Säkerhet	Bindningstid	Ränta %	Ränta, år 1 tkr	Amortering, år 1*** tkr
Nytt lån avseende andelstal 1	11 300	Pantbrev	3 år	1,75	198	57
Nytt lån avseende andelstal 1	11 300	Pantbrev	4 år	2,03	229	57
Nytt lån avseende andelstal 1	11 300	Pantbrev	5 år	2,36	267	57
Nytt lån avseende andelstal 2*	31 500	Pantbrev	4 år	2,03	639	158
Summa lån	65 400				1 333	328
Insatser	271 503					
Upplåtelseavgifter**	18 300					
Summa finansiering	355 203					

Insatsernas och upplåtelseavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av avsnitt F på sidan 10-12 i denna kalkyl.

* Angivet lån avseende andelstal 2 motsvarar summan av de av styrelsen tidigare beslutade maximala upplåtelseavgifterna minskat med de i denna ekonomiska plan fastställda upplåtelseavgifterna.

** Upplåtelseavgifter uttas efter beslut av styrelsen.

*** Amortering beräknas ske enligt serieplan 50 år. Med en bedömd amortering om 0,5 %, år 1.

E. Beräkning av föreningens löpande kostnader och intäkter, år 1

Samtliga kostnader och intäkter avser kronor om inte annat anges.

Kapitalkostnader och avskrivning

Räntekostnader	1 332 820	
Avskrivningar**	1 930 025	3 262 845

Driftkostnader inkl. moms i förekommande fall

Fastighetsskötsel, städning mm	255 000	
Driftkostnad hissar	30 000	
Kallvattenförbrukning (debiteras separat och ingår ej i årsavgift)*	170 000	
Uppvärmning av varmvatten (debiteras separat och ingår ej i årsavgift)*	164 300	
Uppvärmning av byggnader och garage	270 000	
Elförbrukning (exkl. hushållsel)*	115 000	
Hushållsel	246 500	
Avgift för digital-TV, bredband och bredbandstelefonti (grundutbud enl. fastighetsavtal)*	222 000	
Måttjänst	10 000	
Avgifter till gemensamhetsanläggningar		
Avgift till sopsuganläggning	80 000	1 562 800

Underhåll

Löpande underhåll	55 000	55 000
-------------------	--------	--------

Avsättningar

Avsättning enligt föreningens stadgar		
Föreningens fastighetsunderhåll		
0,3% av taxeringsvärdet för föreningens hus på	117 366 000 kr	353 000
(Kostnadskalkylen bygget på en avsättning lika med minimikravet enligt stadgarna).		353 000

Administration

Föreningen (arvode till styrelse och revisorer samt övriga föreningskostnader)	40 000	
Förvaltningen (arvode till ekonomisk förvaltare, etc.)	125 000	
Försäkringar	30 000	195 000

Beräknad inkomstskatt

Fastighetsskatt flerbostadshus Lokaler och garage***	78 000	
Kommunal fastighetsavgift, Bostäder ***	0	78 000
SUMMA BERÄKNADE KOSTNADER*		Kronor 5 506 645

* Utöver ovan nämnda kostnader erlägger varje bostadsrättshavare, direkt till leverantör avgifter för TV, bredband och telefoni utöver fastighetsavtal samt eventuell rörlig avgift för telefoni. Kostnaden för hushållsel och tappvatten ingår ej i årsavgiften för bostadsrätterna och debiteras av föreningen för respektive lägenhet efter uppmätt förbrukning. Bostadsrättshavaren ombesörjer och bekostar även inre underhåll av lägenhet samt skötsel av egen balkong och uteplats.

** Avskrivningarna följer bokföringsnämndens beslut om linjär avskrivning. Avskrivningstiden är beräknad på 120 år, och anbudssumman är beräknad på 356 403 000 kr reducerat med fastighetens kostnad om 124 800 000 kr. Föreningen kommer fortlöpande att följa utvecklingen av tillämpningen av de nya avskrivningsreglerna. Föreningen avser följa redovisningsreglerna enligt K2.

*** Kommunal fastighetsavgift erläggs ej för bostäderna under de första femton kalenderåren efter färdigställandet, vilket bedöms motsvara år 2016 - 2031. Entreprenörerna svarar för kostnader för fastighetsskatt till och med färdigställandeåret.

<i>Arsavgifter *</i>		3 148 720
I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens årliga löpande utbetalningar täckas av årsavgifter som fördelas efter fastställda andelstal.		
Årsavgifternas fördelning mellan andelstal 1 och andelstal 2 framgår av uppställning på sidan 10-12		
Debitering av kall- och varmvattenförbrukning		334 300
Debitering hushållsel		246 500
<i>Övriga intäkter</i>		
Hyror lokaler (3 stycken)	178 m ² LOA à 1200 kr/m ² , år (exkl. fastighetsskatt)	213 600
Fastighetsskatt avseende ovanstående lokaler		28 000
Hyror garageplatser i källare	60 platser à 1000 kr per plats och månad, samt 2 MC-plaster à 500kr/månad	732 000
Intäktsräntor, netto		1 000
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER		<u>Kronor 4 704 120</u>
BOKFÖRINGSMÄSSIGT RESULTAT **		<u>Kronor -802 525</u>
KASSAFLÖDE ***		<u>Kronor 1 153 000</u>

* Med årlig löpande kostnad avser i denna ekonomiska plan drift- och kapitalkostnad men inte avskrivning.

** Föreningen kommer under ett antal år att redovisa ett negativt bokföringsmässigt resultat. Trots detta bedöms föreningens ekonomi betryggande.

*** Kassaflödet har bestämts med utgångspunkt av att dels ge utrymme för avsättning till yttre underhåll om 353 000 kr och dels en marginal för kommande räntehöjningar alternativt en extra amortering på 800 000 kr.

Nyckeltal

Insats och upplåtelseavgift enl. grundalternativ	48 994 kr per m ² lgh och lokal
Befäring enl. grundalternativ, år 1 (inkl. garage)	11 056 kr per m ² lgh och lokal
Driftskostnad inkl. underhåll, avsättningar och administration	379 kr per m ² lgh och lokal
Produktionskostnad	60 000 kr per m ² lgh och lokal

Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter med avseende på andelstal 1 och 2 samt bokföringsmässigt resultat.

Kostnader och kassaflöde, andelstal 1	Bokföringsmässigt resultat		Årsavgift	
<i>Kapitalkostnad och avskrivning</i>				
Räntekostnader för lån avseende andelstal 1	693 820		693 820	
Amortering av lån avseende andelstal 1			169 500	
Avskrivning	1 930 025	2 623 845		863 320
<i>Övriga löpande kostnader</i>				
Driftkostnad (inkl. beräknad förbrukning av kall- och varmvatten)	1 562 800		1 562 800	
Underhåll	55 000		55 000	
Avsättningar	353 000		353 000	
Administration	195 000		195 000	
Fastighetskatt och kommunal fastighetsavgift	78 000	2 243 800	78 000	2 243 800
Kostnader och kassaflöde, andelstal 2				
<i>Kapitalkostnad</i>				
Räntekostnader för lån avseende andelstal 2*	639 000		639 000	
Amortering av lån avseende andelstal 2*		639 000	158 000	797 000
Summa kostnader respektive utbetalningar		5 506 645		3 904 120
Intäkter respektive inbetalningar				
<i>Årsavgift avseende andelstal 1</i>		2 351 720		2 351 720
<i>Årsavgift avseende andelstal 2*</i>		797 000		797 000
<i>Övriga intäkter p-platser m.m.</i>				
Debitering av kall- och varmvattenförbrukning	334 300		334 300	
Hyra för lokaler inkl. fastighetskatt avseende dessa	241 600		241 600	
Intäkter från garageplatser	732 000		732 000	
Debitering hushållsel	246 500		246 500	
Intäktsräntor, netto	1 000	1 555 400	1 000	1 555 400
Summa intäkter respektive inbetalningar		4 704 120		4 704 120
Bokföringsmässigt resultat		-802 525		
Vald årsavgift ger utrymme som kan användas för amortering				800 000

* Kapitalkostnaderna avseende andelstal 2, och därmed erforderliga årsavgifter avseende andelstal 2, beror direkt av storleken på föreningens lån avseende andelstal 2 samt av räntenivån på detta lån. Angivna kapitalkostnader och årsavgifter i den ekonomiska planen bygger på av styrelsen fastställd storlek på lån avseende andelstal 2 samt räntenivån för detta lån. Angivna kapitalkostnader och årsavgifter i den ekonomiska planen bygger på av styrelsen fastställd storlek på lån avseende andelstal 2 samt antaganden om räntenivån vid upphandling av föreningens långsiktiga finansiering.

2015082506175

F. Redovisning av ligenheter upplåtna med postadsträtt

Hus Gatur	Ligenhets- nummer	Antal plan	Värings- nr	Area m ² BOA	Ligenhets- beskrivning	Andelstal 1	Andelstal 2*	Inrens (andelstal 1)	Upphålls- avgift**	Årsavgift andelstal 1 kr/år	Årsavgift andelstal 2 kr/år	Total årsavgift och el kr/år	Total månadsavgift och el kr/mån	Preliminär avgift för vatten*** kr/mån	Preliminär avgift för hushålls*** kr/mån	
1	A	1101	1	1	40	2 RKCB	0,6738	0,9524	1 198 000	300 000	15 846	7 591	23 437	1 953	190	140
1	A	1102	1	1	88	4 RKCB	1,5885	0,9524	3 898 000	300 000	37 357	7 591	44 948	3 746	450	330
1	A	1201	1	2	96	4 RKCB	1,7256	0,0000	5 698 000	600 000	40 581	0	40 581	3 382	490	360
1	A	1202	1	2	79	3 RKCB	1,3953	0,9524	3 598 000	300 000	32 767	7 591	40 358	3 563	390	290
1	A	1301	1	3	96	4 RKCB	1,7256	0,9524	5 848 000	300 000	40 581	7 591	48 172	4 014	490	360
1	A	1302	1	3	79	3 RKCB	1,3953	0,0000	3 528 000	600 000	32 767	0	32 767	2 731	390	290
1	A	1401	1	4	96	4 RKCB	1,7256	0,9524	5 998 000	300 000	40 581	7 591	48 172	4 014	490	360
1	A	1402	1	4	79	3 RKCB	1,3953	1,9048	3 658 000	0	32 767	15 181	47 948	3 996	390	290
1	A	1501	1	5	96	4 RKCB	1,7256	0,0000	6 148 000	600 000	40 581	0	40 581	3 382	490	360
1	A	1502	1	5	79	3 RKCB	1,3953	1,9048	3 778 000	0	32 767	15 181	47 948	3 996	390	290
1	A	1601	1	6	96	4 RKCB	1,7256	0,9524	6 298 000	300 000	40 581	7 591	48 172	4 014	490	360
1	A	1602	1	6	79	3 RKCB	1,3953	0,0000	3 898 000	600 000	32 767	0	32 767	2 731	390	290
1	A	1701	1	7	96	4 RKCB	1,7256	0,9524	6 448 000	300 000	40 581	7 591	48 172	4 014	490	360
1	A	1702	1	7	79	3 RKCB	1,3953	1,9048	4 028 000	0	32 767	15 181	47 948	3 996	390	290
1	A	1801	1	8	96	4 RKCB	1,7256	0,0000	6 598 000	600 000	40 581	0	40 581	3 382	490	360
1	A	1802	1	8	79	3 RKCB	1,3953	1,9048	4 158 000	0	32 767	15 181	47 948	3 996	390	290
1	A	1901	1	9	96	4 RKCB	1,7256	0,0000	6 748 000	600 000	40 581	0	40 581	3 382	490	360
1	A	1902	1	9	79	3 RKCB	1,3953	1,9048	4 278 000	0	32 767	15 181	47 948	3 996	390	290
1	B	1101	1	1	77	3 RKCB	1,3590	1,9048	3 198 000	0	31 960	15 181	47 141	3 928	380	280
1	B	1102	1	1	85	3 RKCB	1,4960	1,9048	3 298 000	0	35 182	15 181	50 363	4 197	420	310
1	B	1201	1	2	77	3 RKCB	1,3590	0,9524	3 298 000	300 000	31 960	7 591	39 551	3 296	380	280
1	B	1202	1	2	85	3 RKCB	1,4960	0,9524	3 698 000	300 000	35 182	7 591	42 773	3 564	420	310
1	B	1301	1	3	77	3 RKCB	1,3590	1,9048	3 428 000	0	31 960	15 181	47 141	3 928	380	280
1	B	1302	1	3	85	3 RKCB	1,4960	0,9524	3 828 000	300 000	35 182	7 591	42 773	3 564	420	310
1	B	1401	1	4	77	3 RKCB	1,3590	0,0000	3 558 000	600 000	31 960	0	31 960	2 663	380	280
1	B	1402	1	4	85	3 RKCB	1,4960	0,9524	3 958 000	300 000	35 182	7 591	42 773	3 564	420	310
1	B	1501	1	5	77	3 RKCB	1,3590	1,9048	3 678 000	0	31 960	15 181	47 141	3 928	380	280
1	B	1502	1	5	85	3 RKCB	1,4960	0,9524	4 078 000	300 000	35 182	7 591	42 773	3 564	420	310
1	B	1601	1	6	77	3 RKCB	1,3590	0,9524	3 798 000	300 000	31 960	7 591	39 551	3 296	380	280
1	B	1602	1	6	85	3 RKCB	1,4960	0,9524	4 198 000	300 000	35 182	7 591	42 773	3 564	420	310
1	B	1701	1	7	77	3 RKCB	1,3590	0,9524	3 928 000	300 000	31 960	7 591	39 551	3 296	380	280
1	B	1702	1	7	85	3 RKCB	1,4960	0,9524	4 328 000	300 000	35 182	7 591	42 773	3 564	420	310
1	B	1801	1	8	77	3 RKCB	1,3590	0,9524	4 058 000	300 000	31 960	7 591	39 551	3 296	380	280
1	B	1802	1	8	85	3 RKCB	1,4960	0,0000	4 458 000	600 000	35 182	0	35 182	2 932	420	310
1	B	1901	1	9	77	3 RKCB	1,3590	1,9048	4 178 000	0	31 960	15 181	47 141	3 928	380	280
1	B	1902	1	9	85	3 RKCB	1,4960	0,9524	4 578 000	300 000	35 182	7 591	42 773	3 564	420	310

F. Redovisning av ägenheter upplåttna med bostadsrätt

Hus Gatur	Lägenhets- nummer	Antal st	Vänings- plan	Area m ² BOA	Lägenhets- beskrivning	Andelsst		Inrens (andelsst 1)	Upplysnings- avgift**	Årsavgift andelsst 1 exkl. vatten och el	Årsavgift andelsst 2 exkl. vatten och el	Total årsavgift Total månadsavgift exkl. vatten och el	Preliminär avgift för vatten**	Preliminär avgift för hushållsgas***		
						1	2*									
2	A	1101	1	1	53	2 RK2B	0,8882	1,9048	1 498 000	20 888	0	20 888	36 069	3 006	250	190
2	A	1102	1	1	28	1 RK1U	0,4066	1,9048	698 000	0	9 562	15 181	24 743	2 062	120	90
2	A	1103	1	1	67	2 RKBU	1,1364	1,9048	1 974 000	0	26 725	15 181	41 906	3 492	320	240
2	A	1201	1	2	53	2 RK2B	0,8882	1,9048	1 898 000	0	20 888	15 181	36 069	3 006	250	190
2	A	1202	1	2	36	2 RKCB	0,6053	1,9048	1 198 000	0	14 235	15 181	29 416	2 451	170	130
2	A	1203	1	2	67	2 RK2B	1,1364	1,9048	2 423 000	0	26 725	15 181	41 906	3 492	320	240
2	A	1301	1	3	53	2 RK2B	0,8882	1,9048	1 998 000	0	20 888	15 181	36 069	3 006	250	190
2	A	1302	1	3	36	2 RKCB	0,6053	1,9048	1 298 000	0	14 235	15 181	29 416	2 451	170	130
2	A	1303	1	3	67	2 RK2B	1,1364	0,0000	2 553 000	600 000	26 725	0	26 725	2 227	320	240
2	A	1401	1	4	53	2 RK2B	0,8882	0,9524	2 098 000	300 000	20 888	7 591	28 479	2 373	250	190
2	A	1402	1	4	36	2 RKCB	0,6053	1,9048	1 398 000	0	14 235	15 181	29 416	2 451	170	130
2	A	1403	1	4	67	2 RK2B	1,1364	0,0000	2 683 000	600 000	26 725	0	26 725	2 227	320	240
2	A	1501	1	5	52	2 RK2B	0,8882	1,9048	2 198 000	0	20 888	15 181	36 069	3 006	250	190
2	A	1502	1	5	36	2 RKCB	0,6053	1,9048	1 498 000	0	14 235	15 181	29 416	2 451	170	130
2	A	1503	1	5	67	2 RK2B	1,1364	1,9048	2 774 000	0	26 725	15 181	41 906	3 492	320	240
2	A	1601	1	6	52	2 RK2B	0,8882	0,0000	2 298 000	600 000	20 888	0	20 888	1 741	250	190
2	A	1602	1	6	36	2 RKCB	0,6053	1,9048	1 598 000	0	14 235	15 181	29 416	2 451	170	130
2	A	1603	1	6	67	2 RK2B	1,1364	0,9524	2 903 000	300 000	26 725	7 591	34 316	2 860	320	240
2	A	1701	1	7	52	2 RK2B	0,8882	0,9524	2 398 000	300 000	20 888	7 591	28 479	2 373	250	190
2	A	1702	1	7	36	2 RKCB	0,6053	1,9048	1 698 000	0	14 235	15 181	29 416	2 451	170	130
2	A	1703	1	7	67	2 RK2B	1,1364	1,9048	3 023 000	0	26 725	15 181	41 906	3 492	320	240
2	A	1801	1	8	54	2 RKBT	0,9136	1,9048	3 598 000	0	21 485	15 181	36 666	3 056	260	190
2	A	1802	1	8-9	105	4 RK2B	1,8797	0,0000	6 198 000	600 000	44 205	0	44 205	3 684	530	390
2	A	1901	1	9	54	2 RKCB	0,9136	0,0000	3 149 000	600 000	21 485	0	21 485	1 790	260	190

F. Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt

Hus	Gatur	Lägenhets- nummer	Ännings- plan	Area m ² BOA	Lägenhets- beskrivning	Andelsdel 1	Andelsdel 2*	Insats (andelsdel 1)	Uppplåtelse- avgift**	Ärsavgift andelsdel 1 exkl. vatten och el	Ärsavgift andelsdel 2 exkl. vatten och el	Total ärsavgift exkl. vatten och el	Total månadsavgift exkl. vatten och el	Predominant avgift för vatten***	Predominant avgift för hushållsgas***	
			st	m ²	ca	%	%	kr	kr	kr/år	kr/år	kr/år	kr/mån	kr/mån	kr/mån	
2	B	1101	1	78	3 RKB	1,3762	1,9048	2 498 000	0	32 364	15 181	47 545	3 962	390	290	
2	B	1102	1	35	1 RKB	0,5265	1,9048	898 000	0	12 382	15 181	27 563	2 297	150	110	
2	B	1103	1	53	2 RKB	0,8965	0,9524	1 498 000	300 000	21 083	7 591	28 674	2 390	250	190	
2	B	1201	1	2	78	3 RKB	1,3762	1,9048	3 198 000	0	32 364	15 181	47 545	3 962	390	290
2	B	1202	1	2	43	2 RKB	0,7252	1,9048	1 398 000	0	17 055	15 181	32 236	2 686	210	150
2	B	1203	1	2	53	2 RKB	0,8965	1,9048	1 698 000	0	21 083	15 181	36 264	3 022	250	190
2	B	1301	1	3	78	3 RKB	1,3762	0,9524	3 328 000	300 000	32 364	7 591	39 955	3 330	390	290
2	B	1302	1	3	43	2 RKB	0,7252	0,9524	1 498 000	300 000	17 055	7 591	24 646	2 054	210	150
2	B	1303	1	3	53	2 RKB	0,8965	1,9048	1 798 000	0	21 083	15 181	36 264	3 022	250	190
2	B	1401	1	4	78	3 RKB	1,3762	1,9048	3 458 000	0	32 364	15 181	47 545	3 962	390	290
2	B	1402	1	4	43	2 RKB	0,7252	1,9048	1 598 000	0	17 055	15 181	32 236	2 686	210	150
2	B	1403	1	4	53	2 RKB	0,8965	1,9048	1 898 000	0	21 083	15 181	36 264	3 022	250	190
2	B	1501	1	5	78	3 RKB	1,3762	0,0000	3 578 000	600 000	32 364	0	32 364	2 697	390	290
2	B	1502	1	5	43	2 RKB	0,7252	1,9048	1 698 000	0	17 055	15 181	32 236	2 686	210	150
2	B	1503	1	5	53	2 RKB	0,8965	0,9524	1 998 000	300 000	21 083	7 591	28 674	2 390	250	190
2	B	1601	1	6	78	3 RKB	1,3762	0,9524	3 698 000	300 000	32 364	7 591	39 955	3 330	390	290
2	B	1602	1	6	43	2 RKB	0,7252	0,0000	1 798 000	600 000	17 055	0	17 055	1 421	210	150
2	B	1701	1	7	78	3 RKB	1,3762	1,9048	3 828 000	0	32 364	15 181	47 545	3 962	390	290
2	B	1702	1	7	96	3 RKB	1,6845	0,0000	4 598 000	600 000	39 615	0	39 615	3 301	470	350
2	B	1801	1	8,9	113	4 RKB	2,0168	1,9048	6 298 000	0	47 429	15 181	62 610	5 218	570	420
2	B	1802	1	8	67	2 RKB	1,1364	0,9524	3 698 000	300 000	26 725	7 591	34 316	2 860	320	240
2	B	1901	1	9	69	2 RKB	1,1707	0,9524	3 249 000	300 000	27 532	7 591	35 123	2 927	330	250
						Dif	0,0007	-0,0020		20	30	50		-322	-378	
				83 lgh	5 737 m ²	100,0000	100,0000	271 503 000	18 300 000	2 351 727	797 047	3 148 774	262 394	27 858	20 542	

Förklaringer till lägenhetsbeskrivning: R = rum, K = kök, U = utrymme, B = balkong, T = terrass. Med rum avses även avskiljbar del av vardagsrum etc. Utrymme till lägenheter i markplan upplåts med bostadsrätt.

* Utgångspunkten för styrelsens beräkning av andelsdel 2 skall enligt föreningens stadgar vara beroende av den upplåtelseavgift bostadsrättsinnehavaren erlägger vid upplåtelsen av lägenheten.

** Ärsavgift avseende andelsdel 2 beror därmed av hur stor del av lägenhetens andel av föreningens åka avseende andelsdel 2 som betalas av i form av upplåtelseavgift.

** Styrelsen har beslutat om att utta upplåtelseavgift på 300 000 och 600 000 kr/lägenhet.

*** Kostnaden för kall- och varmvatten samt hushålls- är uppskattad utifrån anmälda och taxa.

Vedlig kostnad debiteras av bostadsrättsföreningen utifrån upplåtna förbrukning för respektive lägenhet. Kostnaden ingår ej i redovisad månadsavgift till föreningen. Kostnaden ingår ej i redovisad månadsavgift till föreningen.

G. Ekonomisk prognos

Löpande priser (avser prisläget år 2015)	År	1	2	3	4	5	6	11
---	----	---	---	---	---	---	---	----

Kostnader respektive utbetalningar

Samtliga kostnader avser kkr. om inte annat anges

Kapitalkostnad och avskrivning

varav räntor	kk.	1 333	1 326	1 320	1 312	1 305	1 296	1 249
varav amorteringar	kk.	328	342	360	377	398	417	533

<i>Avskrivning ****</i>	kk.	1930	1930	1930	1930	1930	1930	1930
-------------------------	-----	------	------	------	------	------	------	------

<i>Driftskostnader*</i>	kk.	1563	1594	1626	1658	1692	1725	1905
-------------------------	-----	------	------	------	------	------	------	------

<i>Avsättning för underhåll*</i>	kk.	353	360	367	375	382	390	430
----------------------------------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

Underhållskostnader

Löpande underhåll*	kk.	55	56	57	58	60	61	67
--------------------	-----	----	----	----	----	----	----	----

Övriga kostnader

Kommunal fastighetsavgift & fastighetsskatt**	kk.	78	80	82	83	85	87	96
---	-----	----	----	----	----	----	----	----

Övrigt*	kk.	195	199	203	207	211	215	238
---------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

Summa utbetalningar och avsättning	kk.	3 904	3 957	4 015	4 070	4 132	4 191	4 518
------------------------------------	-----	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

SUMMA KOSTNADER	kk.	5 507	5 545	5 585	5 623	5 664	5 704	5 915
------------------------	-----	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

Intäkter

Ber. årsavgifter enligt kostnadskalkyl	kk.	3 149	3 212	3 276	3 341	3 408	3 476	3 838
--	-----	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

Ber. årsavgifter i kr per m ² enl. kostnadskalkyl ***	kr/m ² , år	549	560	571	582	594	606	669
--	------------------------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

<i>Övriga intäkter*</i>	kk.	1555	1587	1618	1651	1684	1717	1896
-------------------------	-----	------	------	------	------	------	------	------

SUMMA INTÄKTER	kk.	4704	4798	4894	4992	5092	5194	5734
-----------------------	-----	------	------	------	------	------	------	------

Bokföringsmässigt resultat	kk.	-803	-747	-691	-631	-572	-511	-181
-----------------------------------	-----	------	------	------	------	------	------	------

Kassaflöde inkl. avsättning till fastighetsunderhåll	kk.	1153	1201	1246	1296	1342	1392	1647
---	-----	------	------	------	------	------	------	------

Ackumulerat kassaflöde inkl. startkassa	kk.	1453	2654	3900	5197	6538	7930	15645
---	-----	------	------	------	------	------	------	-------

Varav avsättning fastighetsunderhåll	kk.	353	713	1080	1455	1837	2227	4296
--------------------------------------	-----	-----	-----	------	------	------	------	------

Ackumulerad amortering av fastighetslån	kk.	328	670	1 030	1 407	1 805	2 222	4 646
---	-----	-----	-----	-------	-------	-------	-------	-------

Ränteantagande	2,04% motsvarande snitträntan enligt kostnadskalkyl
----------------	---

Inflationsantagande	2,00% 2,00% 2,00% 2,00% 2,00% 2,00% 2,00%
---------------------	---

* Kostnadsutvecklingen för poster markerade med * förutsätts följa inflationen

** Kommunal fastighetsavgift erläggs ej för bostäder under de första femton kalenderåren efter färdigställandet, Vilket bedöms motsvara 2016-2031.

För lokalerna betalas fastighetsskatt som beräknas på taxeringsvärdet med värdeår 2015.

Taxeringsvärdet förutsätts följa inflationen genom kommande fastighetstaxeringar.

*** Avgiftsnivån för kommande år bör öka med inflationen.

Årsavgifterna redovisas här som genomsnitt per m² lägenhetsarea. Årsavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna bestäms av andelstalen som redovisas på sidan 10-12 i denna ekonomiska plan

**** Avskrivningarna följer bokföringsnämndens beslut om linjär avskrivning. Avskrivningstiden är beräknad på 120 år.

Föreningen kommer fortlöpande att följa utvecklingen av tillämpningen av de nya avskrivningsreglerna.

Föreningen avser att följa redovisningsreglerna enligt K2.

H. Känslighetsanalys

Löpande priser (avser prisläget år 2015)	År	1	2	3	4	5	6	11
(Genomsnittsbelopp i kr/m ² lgh) Antagen inflationsnivå och								
1. Antagen räntenivå	kr/m ²	549	560	571	582	594	606	669
2. Antagen räntenivå +1 %	kr/m ²	663	676	690	703	717	732	808
3. Antagen räntenivå + 2%	kr/m ²	777	792	808	824	841	858	947
4. Antagen räntenivå - 1%	kr/m ²	435	444	452	461	471	480	530
Antagen räntenivå och								
5. Antagen inflationsnivå +1%	kr/m ²	549	565	582	600	618	636	738
6. Antagen inflationsnivå + 2%	kr/m ²	549	571	594	617	642	668	812
7. Antagen inflationsnivå - 1%	kr/m ²	549	554	560	565	571	577	606

Ovanstående belopp avser kr/m² lgh i genomsnitt.

Årsavgiftens fördelning mellan bostadsrätterna bestäms av andelstalen som redovisas på sidan 8-10.

Ränte- och inflationsantagande

Antagen räntenivå

2,04% motsvarande snitträntan enligt kostnadsräknyl

Antagen inflationsnivå

2,00%

I. Särskilda förhållanden

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlagga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Årsavgifternas fördelning mellan olika lägenheter följer enligt i stadgarna angivna grunder. Överlåtelseavgift, upplåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttas efter beslut av styrelsen. Vid överskriden förfallodag utgår påminnelseavgift. För arbeten med andrahandsuthyrning av bostadsrätt får uthyrningsavgift tas ut av bostadsrättshavaren med ett belopp som maximalt får uppgå till 10 % av prisbasbelopp per år.

2. Föreningens årliga kostnader och intäkter fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

Andelstal 1 fördelar kapitalkostnader samt amortering för samtliga lån med undantag för de lån som ska fördelas enligt andelstal 2. På andelstal 1 fördelas dessutom driftkostnader, avsättningar, övriga föreningskostnader samt eventuella intäkter från lokaler, garage och parkering.

Andelstal 2 fördelar kapitalkostnader samt amortering för de lån som motsvarar summan av de av styrelsen beslutade maximala upplåtelseavgifterna och som återstår efter det att föreningens medlemmar har erlagt valda upplåtelseavgifter. Lånebeloppet avseende andelstal 2 skall fastställas senast i samband med att styrelsen upprättar ekonomisk plan och skall framgå i den samma.

Utgångspunkter för styrelsens beräkning av andelstal 2 skall vara beroende av den upplåtelseavgift bostadsrättsinnehavaren erlagger vid upplåtelsen av lägenheten.

3. Styrelsen har beslutat att utta upplåtelseavgifter för utvalda lägenheter enligt redovisning i avsnitt F i denna ekonomiska plan.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på så sätt som föreningens stadgar föreskriver.
5. Några andra kostnader än de ovan redovisade samt kostnaden för hushållsel, tappvatten samt eventuella avgifter för Kabel-TV, bredband och telefoni utöver grundutbudet utgår inte vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter och hyror för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
6. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastigheternas utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
7. En tolftedel av årsavgiften erlägges i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början.
8. Styrelsen äger rätt att avgöra bindningstiden på föreningens lån samt har rätt att göra en förtida räntebindning.
9. Bostadsrättshavare bör ha giltig hemförsäkring.

Göteborg 2015-08-03

BRF KAJEN ETT



.....
Gösta Franséhn



.....
Klas Rudhag



.....
Per Jonsson



.....
Erik Kjellberg

2015082506182

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:de kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Kajen Ett med org.nr 769625-6341, 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 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 på 50 år, bedömer vi planen som hållbar.

Bostadsrättsföreningen omfattar 83 st 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.

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

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan daterad 2015.08.03

Stadgar för Brf Kajen Ett registrerade 2014-12-05

Registreringsbevis för Brf Kajen Ett

Köpekontrakt för fastigheten Sannegården 70:1 dat. 2014.06.16

Totalentreprenadkontrakt mellan PEAB Sverige AB och Brf Kajen Ett dat. 2014.06.16

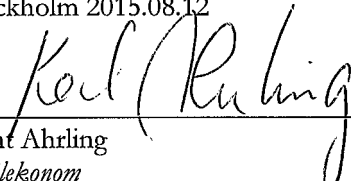
Offert för finansieringen av Brf Kajen Ett med ränteuppdatering 2015.05.28

Beräkning av taxeringsvärde

Försäkringsbrev för PEABs allriskförsäkring

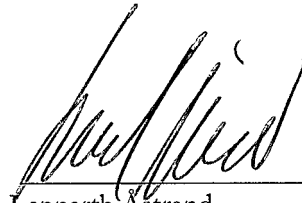
Utdrag ur fastighetsregistret

Stockholm 2015.08.12


Kent Ahrling

Civilekonom

Ahrling Fastighetsekonomi AB


Lennarth Åstrand

Civilingenjör

Gar-Bo AB

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.