

**Ekonomisk plan för**  
**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**  
**LINDHOLMSPIREN**  
**Göteborgs kommun**

ORG NR 769632-2598

**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 årliga kostnader	6-7
E. Beräkning av föreningens årliga intäkter jämte tabell, lägenhetsredovisning	8-13
F. Nyckeltal	14
G. Ekonomisk prognos	15
H. Känslighetsanalys	16
I. Särskilda förhållanden	17

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

## A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Lindholmspiren, Göteborgs kommun, som registrerats hos Bolagsverket den 11 maj 2016, 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 ske från och med april månad 2018. Inflyttning beräknas ske under perioden november 2018 t o m december 2018.

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.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc grundar sig på bedömningar gjorda i januari månad 2018.

Byggnadsprojektet genomförs som en totalentreprenad av Skanska Sverige AB, enligt uppdragsavtal tecknat den 12 januari 2017.

Byggllov beviljades den 24 oktober 2016. Startbesked erhöles den 14 december 2016.

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 till bostadsrättshavare som omnämns i 4 kap 2 § 2 p bostadsrättslagen, lämnas genom av Skanska AB utställd borgensförbindelse.

Projektet finansieras av Handelsbanken.

## B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Lindholmen 45:1, Göteborgs kommun.
Adress:	Götaverksgatan 18-26, 417 55 Göteborg.
Tomtens areal:	2 909 m <sup>2</sup>
Bostadsarea:	Cirka 7 296 m <sup>2</sup>
Lokalarea:	Cirka 921 m <sup>2</sup>
Antal bostadslägenheter:	133 lägenheter i tre flerbostadshus.
Antal lokaler:	Två lokaler, förskola och föreningslokal.
Husets utformning:	<p>Tre huskroppar varav hus 1 har 16 våningar, hus 2 består av en förskola med 3 våningar och hus 3 är ett lamellhus med 6 och 8 våningar. Källarvåningen innehåller garage, lägenhetsförråd samt undercentraler. Gemensamma barnvagns- och cykelrum finns inom källaren. Barnvagns-/rullstolsförråd är belägt under hus 1.</p> <p>Alla lägenheter, förutom lägenhet 1-1102, har balkong, terrass eller uteplats som ingår i bostadsrätten. Samtliga lägenheter har förråd belägna på källarplan, även dessa ingår i bostadsrätten.</p> <p>Föreningen har fler än ett hus som är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.</p>

### Gemensamma anordningar

Installationer:	Byggnaderna värms med fjärrvärme som distribueras via radiatorer och förses med mekanisk till- och frånluft med återvinning. Värmestammar och rör dras synliga utanpå väggar till radiatorer. Vattentrör 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 källarplan och garage, finns i samtliga trapphus.
Sophantering:	Nedkast till sopsugsanläggning på gården. Miljörum finns i markplan, i hus 1 och 3.
Tvättstuga:	Föreningen har ingen gemensam tvättstuga. Tvättmaskin och torktumlare alternativt kombimaskin finns i varje bostadslägenhet.
Kodlås:	Kodlås/tag för entréportar.
TV/data/telefoni:	Lägenheterna utrustas med datanät för telefon och datakommunikation, samt ett nät för TV.
Lägenhetsförråd:	Finns på källarplan.
Cykelparkeringar:	Finns på källarplan.
Parkering:	50 garageplatser varav 2 platser planeras för bilpool.

Övriga utrymmen: Det finns även undercentral, elrum, städtrum, fläktrum, apparatrum, sopsugsrum. På gården finns lekplats, planteringar samt förråd (detaljprojekteringen är ej klar).

Samfälligheter: Föreningens fastighet kommer delta i samfälligheten Göteborg Lindholmen GA:8 som omfattar sopsugsanläggning. Fastighetens andelstal är för närvarande 0,6%.

Fastigheter som i dagsläget deltar i gemensamhetsanläggningen är Lindholmen 2:14, 28:1, 28:3, 29:1, 29:2, 30:1, 30:2, 30:3, 30:5, 31:1, 31:2, 31:3, 31:4, 39:3, 735:496, 43:1, 42:1, 41:1, 44:1, 45:1 och 28:4.

### **Kortfattad byggnadsbeskrivning**

Grundläggning:	Källare och garage under hus grundläggs med pålad bottenplatta
Stomme:	Stomme av prefabricerade betongelement. Massivbjälklag, vilket innebär att det finns synliga elementfogar i taket.
Fasader/Väggar:	Fasader klädda i plåtkassetter. Fönsterbleck, stuprör och detaljer av plåt. Bärande innerväggar av betong. Innerväggar som inte är bärande generellt oisolerade med ett lager gips på var sida av en stålregelstomme. Lägenhetsskiljande väggar av betong.
Takkonstruktion:	Uppstolpad träkontstruktion med bradtäckt plåt. Gårdshus och kil mellan Hus 2 och Hus 3 beläggs med sedum. Takavvattning, ventilationshuvar och detaljer av plåt.
Fönster/fönstredörrar:	Aluminiumklädda träfönster.
Balkonger/uteplatser:	Generellt betongplattor på uteplatser. Balkonger bestående av betongplatta med aluminumräcke.
Entrépartier:	Entré- och glaspartier till trapphus av metall och glas.
Lägenhetsytterdörrar:	Säkerhetsdörrar.
Lägenhetsinnerdörrar:	Slåta vita lätt dörrar

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

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entré/hall:	Parkett	Målat	Målat
Vardagsrum:	Parkett	Målat	Målat
Kök:	Parkett	Målat	Målat
Klädkammare:	Parkett	Målat	Målat
Sovrum:	Parkett	Målat	Målat
Våtrum:	Klinker	Kakel	Målat

<sup>1</sup> Förteckning över standardinredning ibland annat kök och badrum finns tillgänglig hos bostadsrättsföreningens styrelse.

**C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRÄRV**

	(kr)
Nybyggnadskostnad inkl nu gällande mervärdesskatt, fastighetsskatt t o m värdeåret samt köpeskilling för fastigheten	593 334 363
Likviditetsreserv	593 200
Återbetalning av mervärdesskatt <sup>1</sup>	-10 863 363
<b>Beräknad slutlig anskaffningskostnad, kr</b>	<b>583 064 200 <sup>2</sup></b>

<sup>1</sup> Vid fastställandet av uppdragsavtalets kontraktssumma har det beslutats att återbetalning av investeringsmoms om 10 863 363 kronor skall tillfalla föreningen. Om verkligt avlyft momsbelopp blir högre än 10 863 363 kronor skall föreningen erlägga mellanskillnaden till Skanska Sverige AB som en ökning av kontraktssumman inklusive mervärdesskatt. Om verkligt avlyft momsbelopp blir lägre än 10 863 363 kronor skall kontraktssumman reduceras med mellanskillnaden inklusive mervärdesskatt.

<sup>2</sup> Varav avskrivningsunderlag 416 065 867 kronor.

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

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas till cirka 198 000 000 kronor för bostäder, 15 163 000 kronor för lokaler och 6 200 000 för garage.

## D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Specifikation över lån som har upptagits och beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering. Årliga kostnader avser kapitalkostnader och driftskostnader år 1 efter utbetalning av lån. Årliga kostnader för avsättningar avser år 1 efter tillträdesdag.

För finansieringen har bostadsrättsföreningen tecknat avtal med Handelsbanken. 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 kommer att bli negativt.

Lån <sup>1</sup>	Belopp (kr)	Bindningstid	Räntesats <sup>2</sup> (%)	Ränte- kostnad (kr)	Amortering <sup>3</sup> (kr)	Kapital- kostnad (kr)
Lån 1	36 598 550	3 mån	3,00	1 097 957	73 197	1 171 154
Lån 2	36 598 550	1 år	3,00	1 097 957	73 197	1 171 154
Lån 3	36 598 550	2 år	3,00	1 097 957	73 197	1 171 154
Lån 4	12 773 550	3 år	3,00	383 207	25 547	408 754
Lån 5	32 450 000	5 år	3,08	999 460	68 350	1 067 810
<b>Summa</b>	<b>155 019 200</b>			<b>4 676 536</b>	<b>313 488</b>	<b>4 990 024</b>
Insatser	412 845 000					
Upplåtelseavgifter	15 200 000					
<b>Summa Finansiering</b>	<b>583 064 200</b>					
<b>Summa år 1 <sup>4</sup></b>				<b>varav amortering</b>	<b>313 488</b>	<b>4 990 024</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.

<sup>3</sup> Amortering förutsätts ske progressivt med en uppräkningsfaktor på 2,75% per år och startfaktor 0,2%, vilket ger en amorteringstakt på 100 år.

<sup>4</sup> Kapitalkostnad, exklusive avskrivningar, men inklusive amorteringar.

**Kapitalkostnad, exkl. avskrivningar, men inkl. amorteringar**Enligt föregående sida **4 990 024****Avsättningar**Avsättning till fastighetsunderhåll  
minst 30 kr per m<sup>2</sup> bostadsarea **218 700****Driftskostnader, inkl. mervärdesskatt i förekommande fall**

Ekonomisk förvaltning	136 000	
Arvode till styrelse och revisorer	105 000	
Föreningens administration	20 000	
Mätdata	33 000	
Uppvärmning	370 000	
Gemensam elförbrukning	266 000	
Gemensam vattenförbrukning	240 000	
Renhållning	120 000	
Städning	133 000	
Fastighetsskötsel inkl teknisk förvaltning	266 000	
Hissar	55 000	
TV, telefoni och bredband	263 340	
Försäkringar	133 000	
Gemensamhetsanläggning	80 000	
Vatten	102 060	
Hushållsel	436 200	
Övrigt, eventuell bilpool	313 889	
<b>Summa Driftskostnader<sup>1</sup>, kr</b>		<b>3 072 489</b>

**Skatter**

Kommunal fastighetsavgift bostäder <sup>2</sup>	0	
Fastighetsskatt lokaler	213 630	
<b>Summa skatter, kr</b>		<b>213 630</b>

**Reserv**Reserv **75 000**

<b>Summa beräknade årliga kostnader exkl. avskrivningar, men inkl. amorteringar och avsättningar, kr</b>	<b>8 569 843</b>
--	------------------

Avgår amorteringar	-313 488
Avgår avsättningar	-218 700
Avskrivningar (K2-regelverket används, avskrivningstid 100 år)	4 160 659

<b>Summa beräknade årliga bokföringsmässiga kostnader, kr</b>	<b>12 198 314</b>
---	-------------------

<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.

## E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

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.

Den del av årsavgiften (årsavgift 1) som skall täcka kapitalkostnader och amorteringar för samtliga lån med undantag för de lån som fördelas efter andelstal 2, driftskostnader, avsättningar, skatter, övriga föreningskostnader, ränteintäkter samt eventuella intäkter från lokaler, garage och parkering fördelas efter andelstal 1.

Den del av årsavgiften (årsavgift 2) som skall täcka kapitalkostnader och amorteringar 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 fördelas efter andelstal 2.

Årsavgift för TV, telefoni och bredband erlägges lika för varje bostadsrättslägenhet. Årsavgift för uppvärmning av vatten samt årsavgift för hushållsel preliminärdebiteras. Avräkning sker därefter mot verklig förbrukning.

Årsavgifter 1	4 190 203
Årsavgifter 2	1 067 810
Årsavgifter, TV, telefoni och bredband <sup>1</sup>	263 340
Årsavgifter vatten <sup>2</sup>	102 137
Årsavgifter hushållsel <sup>3</sup>	436 200
Intäkter garageplatser <sup>4</sup>	806 400
Hysesintäkter lokaler	1 552 200
Hysesintäkter lokaler motsvarande fastighetsskatt	151 630
<b>Summa beräknade årliga intäkter, kr</b>	<b>8 569 920</b>

<sup>1</sup> TV, telefoni och bredband är gruppanslutet och avgiften är 165 kronor per lägenhet och månad.

<sup>2</sup> Årsavgift för uppvärmning av vatten debiteras med 14 kr per kvadratmeter. Retroaktiv reglering med anledning av faktisk förbrukning kommer att ske.

<sup>3</sup> Årsavgift för hushållsel debiteras med 250 kronor för 1:or och 2:or eller 350 kronor för 3:or och 4:or. Retroaktiv reglering med anledning av faktisk förbrukning kommer att ske.

<sup>4</sup> 50 garageplatser varav 48 garageplatser hyrs ut à 1 400 kr/mån. Hyra för eventuell garageplats betalas av bostadsrättshavaren direkt till uthyrande part (bostadsrättsföreningen). Föreningen lyfter ej någon moms för garaget.



Tabell, lägenhetsredovisning

Lgh nr	Bostads- area, ca	Lägenhets- beskrivning	Balkong/ Uteplats/ Terrass <sup>2</sup>	Insats	Upplåtelse- avgift	Insats + upplåtelse- avgift	Andels- tal 1	Andels- tal 2	Årsavgift 1	Årsavgift 2	TV, bred- band och telefoni	Månads- avgift <sup>3</sup>	Beräknad uppvärmning av vatten	Beräknad årsavgift	Beräknad hushållsel	Månads- kostnad totalt <sup>4</sup>
	(m <sup>2</sup> )			(kr)	(kr)	(kr)	(%)	(%)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)
1-1102	35,0	1 RoK	-	1 800 000	0	1 800 000	0,521	0,770	21 831	8 222	1 980	2 669	490	3 000	3 000	2 960
1-1103	62,0	2 RoK	U	3 150 000	0	3 150 000	0,835	1,233	34 988	13 166	1 980	4 178	868	3 000	3 000	4 500
1-1104	74,0	3 RoK	U	4 575 000	450 000	5 025 000	0,975	0,000	40 854	0	1 980	3 570	1 036	4 200	4 200	4 006
1-1105	34,5	1 RoK	U	1 900 000	0	1 900 000	0,515	0,770	21 580	8 222	1 980	2 649	483	3 000	3 000	2 939
1-1106	34,5	1 RoK	U	1 900 000	0	1 900 000	0,515	0,770	21 580	8 222	1 980	2 649	483	3 000	3 000	2 939
1-1201	52,0	2 RoK	B	2 675 000	175 000	2 850 000	0,719	0,539	30 128	5 755	1 980	3 155	728	3 000	3 000	3 466
1-1202	35,0	1 RoK	B	1 900 000	0	1 900 000	0,521	0,770	21 831	8 222	1 980	2 669	490	3 000	3 000	2 960
1-1203	62,0	2 RoK	B	3 150 000	0	3 150 000	0,835	1,233	34 988	13 166	1 980	4 178	868	3 000	3 000	4 500
1-1204	91,0	4 RoK	B	4 525 000	275 000	4 800 000	1,173	0,847	49 151	9 044	1 980	5 015	1 274	4 200	4 200	5 471
1-1205	34,5	1 RoK	B	1 900 000	0	1 900 000	0,515	0,770	21 580	8 222	1 980	2 649	483	3 000	3 000	2 939
1-1206	34,5	1 RoK	B	1 900 000	125 000	2 025 000	0,515	0,385	21 580	4 111	1 980	2 306	483	3 000	3 000	2 596
1-1301	52,0	2 RoK	B	2 725 000	0	2 725 000	0,719	1,079	30 128	11 522	1 980	3 636	728	3 000	3 000	3 947
1-1302	35,0	1 RoK	B	1 925 000	125 000	2 050 000	0,521	0,385	21 831	4 111	1 980	2 327	490	3 000	3 000	2 618
1-1303	62,0	2 RoK	B	3 200 000	0	3 200 000	0,835	1,233	34 988	13 166	1 980	4 178	868	3 000	3 000	4 500
1-1304	91,0	4 RoK	B	4 625 000	0	4 625 000	1,173	1,695	49 151	18 099	1 980	5 769	1 274	4 200	4 200	6 225
1-1305	34,5	1 RoK	B	1 925 000	125 000	2 050 000	0,515	0,385	21 580	4 111	1 980	2 306	483	3 000	3 000	2 596
1-1306	34,5	1 RoK	B	1 925 000	0	1 925 000	0,515	0,770	21 580	8 222	1 980	2 649	483	3 000	3 000	2 939
1-1401	52,0	2 RoK	B	2 775 000	0	2 775 000	0,719	1,079	30 128	11 522	1 980	3 636	728	3 000	3 000	3 947
1-1402	35,0	1 RoK	B	1 950 000	0	1 950 000	0,521	0,770	21 831	8 222	1 980	2 669	490	3 000	3 000	2 960
1-1403	62,0	2 RoK	B	3 250 000	0	3 250 000	0,835	1,233	34 988	13 166	1 980	4 178	868	3 000	3 000	4 500
1-1404	91,0	4 RoK	B	4 725 000	275 000	5 000 000	1,173	0,847	49 151	9 044	1 980	5 015	1 274	4 200	4 200	5 471
1-1405	34,5	1 RoK	B	1 950 000	0	1 950 000	0,515	0,770	21 580	8 222	1 980	2 649	483	3 000	3 000	2 939
1-1406	34,5	1 RoK	B	1 950 000	0	1 950 000	0,515	0,770	21 580	8 222	1 980	2 649	483	3 000	3 000	2 939
1-1501	52,0	2 RoK	B	2 825 000	0	2 825 000	0,719	1,079	30 128	11 522	1 980	3 636	728	3 000	3 000	3 947
1-1502	35,0	1 RoK	B	1 975 000	125 000	2 100 000	0,521	0,385	21 831	4 111	1 980	2 327	490	3 000	3 000	2 618
1-1503	62,0	2 RoK	B	3 300 000	0	3 300 000	0,835	1,233	34 988	13 166	1 980	4 178	868	3 000	3 000	4 500
1-1504	91,0	4 RoK	B	4 825 000	275 000	5 100 000	1,173	0,847	49 151	9 044	1 980	5 015	1 274	4 200	4 200	5 471
1-1505	34,5	1 RoK	B	1 975 000	125 000	2 100 000	0,515	0,385	21 580	4 111	1 980	2 306	483	3 000	3 000	2 596
1-1506	34,5	1 RoK	B	1 975 000	125 000	2 100 000	0,515	0,385	21 580	4 111	1 980	2 306	483	3 000	3 000	2 596
1-1601	52,0	2 RoK	B	2 875 000	175 000	3 050 000	0,719	0,539	30 128	5 755	1 980	3 155	728	3 000	3 000	3 466
1-1602	35,0	1 RoK	B	2 000 000	0	2 000 000	0,521	0,770	21 831	8 222	1 980	2 669	490	3 000	3 000	2 960
1-1603	62,0	2 RoK	B	3 350 000	0	3 350 000	0,835	1,233	34 988	13 166	1 980	4 178	868	3 000	3 000	4 500

1 RoK = Rum och Kök.

2 B = Balkong, U=Uteplats, T = Terrass

3 Månadsavgift exklusive uppvärmning av vatten och hushållsel.

4 Månadsavgift inklusive uppvärmning av vatten och hushållsel.

Tabell, lägenhetsredovisning forts

Lgh nr	Bostads- area, ca	Lägenhets- beskrivning	Balkong/ Uteplats/ Terrass <sup>2</sup>	Insats + upplåtelse- avgift	Andels- tal 1	Andels- tal 2	Årsavgift 1	Årsavgift 2	TV, bred- band och telefoni	Månads- avgift <sup>3</sup>	Beräknad årsavgift uppvärmning av vatten	Beräknad årsavgift hushållsel	Månads- kostnad totalt <sup>4</sup>		
	(m <sup>2</sup> )		(kr)	(kr)	(%)	(%)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)		
1-1604	91,0	4 RoK	B	4 925 000	275 000	5 200 000	1,173	0,847	49 151	9 044	1 980	5 015	1 274	4 200	5 471
1-1605	34,5	1 RoK	B	2 000 000	0	2 000 000	0,515	0,770	21 580	8 222	1 980	2 649	483	3 000	2 939
1-1606	34,5	1 RoK	B	2 000 000	0	2 000 000	0,515	0,770	21 580	8 222	1 980	2 649	483	3 000	2 939
1-1701	52,0	2 RoK	B	2 925 000	0	2 925 000	0,719	1,079	30 128	11 522	1 980	3 636	728	3 000	3 947
1-1702	35,0	1 RoK	B	2 025 000	0	2 025 000	0,521	0,770	21 831	8 222	1 980	2 669	490	3 000	2 960
1-1703	62,0	2 RoK	B	3 400 000	0	3 400 000	0,835	1,233	34 988	13 166	1 980	4 178	868	3 000	4 500
1-1704	91,0	4 RoK	B	5 025 000	0	5 025 000	1,173	1,695	49 151	18 099	1 980	5 769	1 274	4 200	6 225
1-1705	34,5	1 RoK	B	2 025 000	0	2 025 000	0,515	0,770	21 580	8 222	1 980	2 649	483	3 000	2 939
1-1706	34,5	1 RoK	B	2 025 000	0	2 025 000	0,515	0,770	21 580	8 222	1 980	2 649	483	3 000	2 939
1-1801	52,0	2 RoK	B	2 975 000	175 000	3 150 000	0,719	0,539	30 128	5 755	1 980	3 155	728	3 000	3 466
1-1802	35,0	1 RoK	B	2 050 000	0	2 050 000	0,521	0,770	21 831	8 222	1 980	2 669	490	3 000	2 960
1-1803	62,0	2 RoK	B	3 450 000	200 000	3 650 000	0,835	0,616	34 988	6 578	1 980	3 629	868	3 000	3 951
1-1804	91,0	4 RoK	B	5 125 000	550 000	5 675 000	1,173	0,000	49 151	0	1 980	4 261	1 274	4 200	4 717
1-1805	34,5	1 RoK	B	2 050 000	0	2 050 000	0,515	0,770	21 580	8 222	1 980	2 649	483	3 000	2 939
1-1806	34,5	1 RoK	B	2 050 000	0	2 050 000	0,515	0,770	21 580	8 222	1 980	2 649	483	3 000	2 939
1-1901	52,0	2 RoK	B	3 025 000	0	3 025 000	0,719	1,079	30 128	11 522	1 980	3 636	728	3 000	3 947
1-1902	35,0	1 RoK	B	2 075 000	125 000	2 200 000	0,521	0,385	21 831	4 111	1 980	2 327	490	3 000	2 618
1-1903	62,0	2 RoK	B	3 500 000	200 000	3 700 000	0,835	0,616	34 988	6 578	1 980	3 629	868	3 000	3 951
1-1904	91,0	4 RoK	B	5 225 000	275 000	5 500 000	1,173	0,847	49 151	9 044	1 980	5 015	1 274	4 200	5 471
1-1905	34,5	1 RoK	B	2 075 000	0	2 075 000	0,515	0,770	21 580	8 222	1 980	2 649	483	3 000	2 939
1-1906	34,5	1 RoK	B	2 075 000	125 000	2 200 000	0,515	0,385	21 580	4 111	1 980	2 306	483	3 000	2 596
1-2001	52,0	2 RoK	B	3 075 000	0	3 075 000	0,719	1,079	30 128	11 522	1 980	3 636	728	3 000	3 947
1-2002	35,0	1 RoK	B	2 125 000	0	2 125 000	0,521	0,770	21 831	8 222	1 980	2 669	490	3 000	2 960
1-2003	62,0	2 RoK	B	3 550 000	400 000	3 950 000	0,835	0,000	34 988	0	1 980	3 081	868	3 000	3 403
1-2004	91,0	4 RoK	B	5 325 000	0	5 325 000	1,173	1,695	49 151	18 099	1 980	5 769	1 274	4 200	6 225
1-2005	34,5	1 RoK	B	2 125 000	0	2 125 000	0,515	0,770	21 580	8 222	1 980	2 649	483	3 000	2 939
1-2006	34,5	1 RoK	B	2 125 000	250 000	2 375 000	0,515	0,000	21 580	0	1 980	1 963	483	3 000	2 254
1-2101	52,0	2 RoK	B	3 125 000	175 000	3 300 000	0,719	0,539	30 128	5 755	1 980	3 155	728	3 000	3 466
1-2102	35,0	1 RoK	B	2 175 000	0	2 175 000	0,521	0,770	21 831	8 222	1 980	2 669	490	3 000	2 960
1-2103	62,0	2 RoK	B	3 600 000	200 000	3 800 000	0,835	0,616	34 988	6 578	1 980	3 629	868	3 000	3 951
1-2104	91,0	4 RoK	B	5 425 000	275 000	5 700 000	1,173	0,847	49 151	9 044	1 980	5 015	1 274	4 200	5 471
1-2105	34,5	1 RoK	B	2 175 000	0	2 175 000	0,515	0,770	21 580	8 222	1 980	2 649	483	3 000	2 939

1 RoK = Rum och Kök.

2 B = Balkong, U=Uteplats, T = Terrass

3 Månadsavgift exklusive uppvärmning av vatten och hushållsel.

4 Månadsavgift inklusive uppvärmning av vatten och hushållsel.

Tabell, lägenhetsredovisning forts

Lgh nr	Bostads- area, ca	Lägenhets- beskrivning	Balkong/ Uteplats/ Terrass <sup>2</sup>	Insats	Uppplåtelse- avgift	Insats + upplåtelse- avgift	Andels- tal 1	Andels- tal 2	Årsavgift 1	Årsavgift 2	Årsavgift 3	Årsavgift	beräknad uppvärmning av vatten	beräknad årsavgift	beräknad årsavgift	Månads- kostnad totalt <sup>4</sup>
(m <sup>2</sup> )	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	(%)	(%)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)
1-2106	34,5	1 RoK	B	2 175 000	0	2 175 000	0,515	0,770	21 580	8 222	1 980	2 649	483	3 000	3 000	2 939
1-2201	52,0	2 RoK	B	3 175 000	175 000	3 350 000	0,719	0,539	30 128	5 755	1 980	3 155	728	3 000	3 000	3 466
1-2202	35,0	1 RoK	B	2 225 000	0	2 225 000	0,521	0,770	21 831	8 222	1 980	2 669	490	3 000	3 000	2 960
1-2203	62,0	2 RoK	B	3 650 000	0	3 650 000	0,835	1,233	34 988	13 166	1 980	4 178	868	3 000	3 000	4 500
1-2204	91,0	4 RoK	B	5 525 000	275 000	5 800 000	1,173	0,847	49 151	9 044	1 980	5 015	1 274	4 200	4 200	5 471
1-2205	34,5	1 RoK	B	2 225 000	0	2 225 000	0,515	0,770	21 580	8 222	1 980	2 649	483	3 000	3 000	2 939
1-2206	34,5	1 RoK	B	2 225 000	0	2 225 000	0,515	0,770	21 580	8 222	1 980	2 649	483	3 000	3 000	2 939
1-2301	52,0	2 RoK	B	3 225 000	350 000	3 575 000	0,719	0,000	30 128	0	1 980	2 676	728	3 000	3 000	2 986
1-2302	35,0	1 RoK	B	2 275 000	125 000	2 400 000	0,521	0,385	21 831	4 111	1 980	2 327	490	3 000	3 000	2 618
1-2303	62,0	2 RoK	B	3 700 000	0	3 700 000	0,835	1,233	34 988	13 166	1 980	4 178	868	3 000	3 000	4 500
1-2304	91,0	4 RoK	B	5 625 000	550 000	6 175 000	1,173	0,000	49 151	0	1 980	4 261	1 274	4 200	4 200	4 717
1-2305	34,5	1 RoK	B	2 275 000	0	2 275 000	0,515	0,770	21 580	8 222	1 980	2 649	483	3 000	3 000	2 939
1-2306	34,5	1 RoK	B	2 275 000	0	2 275 000	0,515	0,770	21 580	8 222	1 980	2 649	483	3 000	3 000	2 939
1-2401	52,0	2 RoK	B	3 275 000	0	3 275 000	0,719	1,079	30 128	11 522	1 980	3 636	728	3 000	3 000	3 947
1-2402	35,0	1 RoK	B	2 325 000	125 000	2 450 000	0,521	0,385	21 831	4 111	1 980	2 327	490	3 000	3 000	2 618
1-2403	62,0	2 RoK	B	3 750 000	200 000	3 950 000	0,835	0,616	34 988	6 578	1 980	3 629	868	3 000	3 000	3 951
1-2404	91,0	4 RoK	B	5 725 000	0	5 725 000	1,173	1,695	49 151	18 099	1 980	5 769	1 274	4 200	4 200	6 225
1-2405	34,5	1 RoK	B	2 325 000	0	2 325 000	0,515	0,770	21 580	8 222	1 980	2 649	483	3 000	3 000	2 939
1-2406	34,5	1 RoK	B	2 325 000	0	2 325 000	0,515	0,770	21 580	8 222	1 980	2 649	483	3 000	3 000	2 939
1-2501	52,0	2 RoK	B	3 325 000	0	3 325 000	0,719	1,079	30 128	11 522	1 980	3 636	728	3 000	3 000	3 947
1-2502	35,0	1 RoK	B	2 375 000	0	2 375 000	0,521	0,770	21 831	8 222	1 980	2 669	490	3 000	3 000	2 960
1-2503	62,0	2 RoK	B	3 800 000	200 000	4 000 000	0,835	0,616	34 988	6 578	1 980	3 629	868	3 000	3 000	3 951
1-2504	91,0	4 RoK	B	5 825 000	0	5 825 000	1,173	1,695	49 151	18 099	1 980	5 769	1 274	4 200	4 200	6 225
1-2505	34,5	1 RoK	B	2 375 000	125 000	2 500 000	0,515	0,385	21 580	4 111	1 980	2 306	483	3 000	3 000	2 596
1-2506	34,5	1 RoK	B	2 375 000	125 000	2 500 000	0,515	0,385	21 580	4 111	1 980	2 306	483	3 000	3 000	2 596
1-2601	52,0	2 RoK	B	3 375 000	175 000	3 550 000	0,719	0,539	30 128	5 755	1 980	3 155	728	3 000	3 000	3 466
1-2602	35,0	1 RoK	B	2 425 000	250 000	2 675 000	0,521	0,000	21 831	0	1 980	1 984	490	3 000	3 000	2 275
1-2603	62,0	2 RoK	B	3 850 000	400 000	4 250 000	0,835	0,000	34 988	0	1 980	3 081	868	3 000	3 000	3 403
1-2604	91,0	4 RoK	B	5 925 000	550 000	6 475 000	1,173	0,000	49 151	0	1 980	4 261	1 274	4 200	4 200	4 717
1-2605	34,5	1 RoK	B	2 425 000	0	2 425 000	0,515	0,770	21 580	8 222	1 980	2 649	483	3 000	3 000	2 939
1-2606	34,5	1 RoK	B	2 425 000	125 000	2 550 000	0,515	0,385	21 580	4 111	1 980	2 306	483	3 000	3 000	2 596

1 RoK = Rum och Kök.

2 B = Balkong, U=Uteplats, T = Terrass

3 Månadsavgift exklusive uppvärmning av vatten och hushållsel.

4 Månadsavgift inklusive uppvärmning av vatten och hushållsel.

Tabell, lägenhetsredovisning förfs

Lgh nr	Bostads- area, ca (m <sup>2</sup> )	Lägenhets- beskrivning	Balkong/ Uteplats/ Terrass <sup>2</sup>	Insats + upplåtelse- avgift	Andels- tal 1	Andels- tal 2	Årsavgift 1	Årsavgift 2	Månads- avgift <sup>3</sup>	Månads- avgift <sup>3</sup>	beräknad årsavgift uppvärmning av vatten	beräknad årsavgift hushållsel	Månads- kostnad totalt <sup>4</sup>	
			(kr)	(kr)	(%)	(%)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	
3A-1201	35,0	1 RoK	B	1 900 000	125 000	0,521	0,385	21 831	4 111	1 980	2 327	490	3 000	2 618
3A-1202	89,0	3 RoK	B	4 200 000	275 000	1,150	0,847	48 187	9 044	1 980	4 934	1 246	4 200	5 388
3A-1203	93,5	4 RoK	B	4 525 000	550 000	1,202	0,000	50 366	0	1 980	4 362	1 309	4 200	4 821
3A-1301	35,0	1 RoK	B	1 925 000	0	0,521	0,770	21 831	8 222	1 980	2 669	490	3 000	2 960
3A-1302	89,0	3 RoK	B	4 275 000	0	1,150	1,695	48 187	18 099	1 980	5 689	1 246	4 200	6 143
3A-1303	93,5	4 RoK	B	4 625 000	0	1,202	1,695	50 366	18 099	1 980	5 870	1 309	4 200	6 330
3A-1401	35,0	1 RoK	B	1 950 000	125 000	0,521	0,385	21 831	4 111	1 980	2 327	490	3 000	2 618
3A-1402	89,0	3 RoK	B	4 350 000	275 000	1,150	0,847	48 187	9 044	1 980	4 934	1 246	4 200	5 388
3A-1403	93,5	4 RoK	B	4 725 000	550 000	1,202	0,000	50 366	0	1 980	4 362	1 309	4 200	4 821
3A-1501	35,0	1 RoK	B	1 975 000	250 000	0,521	0,000	21 831	0	1 980	1 984	490	3 000	2 275
3A-1502	89,0	3 RoK	B	4 460 000	275 000	1,150	0,847	48 187	9 044	1 980	4 934	1 246	4 200	5 388
3A-1503	93,5	4 RoK	B	4 825 000	0	1,202	1,695	50 366	18 099	1 980	5 870	1 309	4 200	6 330
3A-1601	35,0	1 RoK	B	2 000 000	0	0,521	0,770	21 831	8 222	1 980	2 669	490	3 000	2 960
3A-1602	89,0	3 RoK	B	4 535 000	275 000	1,150	0,847	48 187	9 044	1 980	4 934	1 246	4 200	5 388
3A-1603	93,5	4 RoK	B	4 925 000	275 000	1,202	0,847	50 366	9 044	1 980	5 116	1 309	4 200	5 575
3A-1701	35,0	1 RoK	B	2 025 000	0	0,521	0,770	21 831	8 222	1 980	2 669	490	3 000	2 960
3A-1702	89,0	3 RoK	B	4 610 000	275 000	1,150	0,847	48 187	9 044	1 980	4 934	1 246	4 200	5 388
3A-1703	93,5	4 RoK	B	5 025 000	275 000	1,202	0,847	50 366	9 044	1 980	5 116	1 309	4 200	5 575
3A-1801	35,0	1 RoK	B	2 050 000	0	0,521	0,770	21 831	8 222	1 980	2 669	490	3 000	2 960
3A-1802	89,0	3 RoK	B	4 685 000	275 000	1,150	0,847	48 187	9 044	1 980	4 934	1 246	4 200	5 388
3A-1803	93,5	4 RoK	B	5 125 000	550 000	1,202	0,000	50 366	0	1 980	4 362	1 309	4 200	4 821
3B-1101	84,5	3 RoK	U	4 150 000	0	1,097	1,541	45 967	16 455	1 980	5 367	1 183	4 200	5 815
3B-1103	53,5	2 RoK	U	2 805 000	175 000	0,736	0,539	30 840	5 755	1 980	3 215	749	3 000	3 527
3B-1201	64,5	2 RoK	B	3 350 000	0	0,864	1,233	36 203	13 166	1 980	4 279	903	3 000	4 604
3B-1202	32,0	1 RoK	B	1 850 000	0	0,486	0,770	20 364	8 222	1 980	2 547	448	3 000	2 835
3B-1203	55,5	2 RoK	B	2 975 000	175 000	0,759	0,539	31 804	5 755	1 980	3 295	777	3 000	3 610
3B-1301	64,5	2 RoK	B	3 400 000	0	0,864	1,233	36 203	13 166	1 980	4 279	903	3 000	4 604
3B-1302	32,0	1 RoK	B	1 875 000	0	0,486	0,770	20 364	8 222	1 980	2 547	448	3 000	2 835
3B-1303	55,5	2 RoK	B	3 025 000	175 000	0,759	0,539	31 804	5 755	1 980	3 295	777	3 000	3 610
3B-1401	64,5	2 RoK	B	3 450 000	200 000	0,864	0,616	36 203	6 578	1 980	3 730	903	3 000	4 055
3B-1402	32,0	1 RoK	B	1 900 000	0	0,486	0,770	20 364	8 222	1 980	2 547	448	3 000	2 835
3B-1403	55,5	2 RoK	B	3 075 000	0	0,759	1,079	31 804	11 522	1 980	3 776	777	3 000	4 090

1 RoK = Rum och Kök.

2 B = Balkong, U=Uteplats, T = Terrass

3 Månadsavgift exklusive uppvärmning av vatten och hushållsel.

4 Månadsavgift inklusive uppvärmning av vatten och hushållsel.

Tabell, lägenhetsredovisning forts

Lgh nr	Bostads- area, ca (m <sup>2</sup> )	Lägenhets- beskrivning	Balkong/ Uteplats/ Terrass <sup>2</sup>	Insats	Upplåtelse- avgift	Insats + upplåtelse- avgift	Andels- tal 1	Andels- tal 2	Årsavgift 1	Årsavgift 2	Årsavgift 3	Månads- avgift <sup>3</sup>	Beräknad årsavgift uppvärmning av vatten	Beräknad årsavgift hushållsel	Månads- kostnad totalt <sup>4</sup>
			(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	(%)	(%)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)
3B-1501	64,5	2 RoK	B	3 500 000	400 000	3 900 000	0,864	0,000	36 203	0	1 980	3 182	903	3 000	3 507
3B-1502	32,0	1 RoK	B	1 925 000	0	1 925 000	0,486	0,770	20 364	8 222	1 980	2 547	448	3 000	2 835
3B-1503	55,5	2 RoK	B	3 125 000	0	3 125 000	0,759	1,079	31 804	11 522	1 980	3 776	777	3 000	4 090
3B-1601	64,5	2 RoK	B	3 550 000	200 000	3 750 000	0,864	0,616	36 203	6 578	1 980	3 730	903	3 000	4 055
3B-1602	32,0	1 RoK	B	1 950 000	0	1 950 000	0,486	0,770	20 364	8 222	1 980	2 547	448	3 000	2 835
3B-1603	55,5	2 RoK	B	3 175 000	175 000	3 350 000	0,759	0,539	31 804	5 755	1 980	3 295	777	3 000	3 610
differe ns							-0,020	0,024	-850	272					
<b>SUMMA</b>	<b>7 296,0</b>			<b>412 845 000</b>	<b>15 200 000</b>	<b>428 045 000</b>	<b>100,000</b>	<b>100,000</b>	<b>4 190 203</b>	<b>1 067 810</b>	<b>263 340</b>	<b>102 137</b>	<b>436 200</b>		

1 RoK = Rum och Kök.

2 B = Balkong, U=Uteplats, T = Terrass

3 Månadsavgift exklusive uppvärmning av vatten och hushållsel.

4 Månadsavgift inklusive uppvärmning av vatten och hushållsel.

Följande lokaler finns för uthyrning:

Lokal nr	Lokalarea (m <sup>2</sup> )
1	870,0
2	48,0
	<b>918,0</b>

**F. NYCKELTAL**

Anskaffningskostnad per kvadratmeter ljus bruttoarea (BTA):	54 770 kr
Belåning per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	21 249 kr
Insatser och upplåtelseavgifter per kvadratmeter bostadsarea	58 672 kr
Driftskostnader per kvadratmeter bostadsarea, år 1: (inkl TV, bredband, telefoni, uppvärmning vatten och hushållsel)	421 kr
Årsavgift per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1: (exkl TV, bredband, telefoni, varmvatten och hushållsel)	721 kr
Årsavgift TV, bredband, telefoni, varmvatten och hushållsel per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	110 kr
Hysesintäkter per kvadratmeter lokalarea (LOA), år 1: Garage ej inkluderat.	1 856 kr
Kassaflöde per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	111 kr
Avsättning till underhållsfond och avskrivningar per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	600 kr
Amortering per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	43 kr
<sup>1</sup> Total ljus bruttoarea (BTA) beräknas uppgå till:	10 646 m <sup>2</sup>

## G. EKONOMISK PROGNOIS

2018031904434

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
<b>Årsavgifter efter schablon</b>	5 258 013	5 363 173	5 470 437	5 579 845	5 691 442	5 805 271	6 409 489	7 076 593
<b>Årsavgifter efter förbrukning och lika belopp per lgh</b>	801 677	817 711	834 065	850 746	867 761	885 116	977 240	1 078 952
<b>Årsavgift kr/m<sup>2</sup></b>	831	847	864	881	899	917	1 012	1 118
<b>Övriga intäkter</b>								
Hysesintäkter	2 510 230	2 560 435	2 611 643	2 663 876	2 717 154	2 771 497	3 059 956	3 378 439
<b>Summa intäkter</b>	<b>8 569 920</b>	<b>8 741 318</b>	<b>8 916 145</b>	<b>9 094 468</b>	<b>9 276 357</b>	<b>9 461 884</b>	<b>10 446 685</b>	<b>11 533 984</b>
<b>Driftskostnader</b>	3 072 489	3 133 939	3 196 618	3 260 550	3 325 761	3 392 276	3 745 347	4 135 166
<b>Övriga kostnader</b>								
Kommunal fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	239 324
Fastighetsskatt garagelokaler	62 000	63 240	64 505	65 795	67 111	68 453	75 578	83 444
Fastighetsskatt uthyrningslokaler	151 630	154 663	157 756	160 911	164 129	167 412	184 836	204 074
<b>Summa</b>	<b>213 630</b>	<b>217 903</b>	<b>222 261</b>	<b>226 706</b>	<b>231 240</b>	<b>235 865</b>	<b>260 414</b>	<b>526 842</b>
Reserv	75 000	75 000	75 000	75 000	75 000	75 000	75 000	75 000
<b>Kapitalkostnader</b>								
Räntor	4 676 409	4 666 952	4 657 236	4 647 251	4 636 993	5 751 118	5 679 994	5 598 538
Avskrivningar	4 160 659	4 160 659	4 160 659	4 160 659	4 160 659	4 160 659	4 160 659	4 160 659
<b>Summa kostnader</b>	<b>12 198 187</b>	<b>12 254 453</b>	<b>12 311 773</b>	<b>12 370 166</b>	<b>12 429 653</b>	<b>13 614 918</b>	<b>13 921 414</b>	<b>14 496 204</b>
<b>Årets resultat<sup>1</sup></b>	<b>-3 628 267</b>	<b>-3 513 134</b>	<b>-3 395 628</b>	<b>-3 275 698</b>	<b>-3 153 295</b>	<b>-4 153 034</b>	<b>-3 474 729</b>	<b>-2 962 220</b>

<b>Avsättning för underhåll (yttre fond)</b>								
Avsättning till underhållsfond	218 700	223 074	227 535	232 086	236 728	241 462	266 594	294 341
Akkumulerad avsättning till underhållsfond	218 700	441 774	669 309	901 396	1 138 124	1 379 586	2 661 298	4 076 412
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>								
Årets resultat	-3 628 267	-3 513 134	-3 395 628	-3 275 698	-3 153 295	-4 153 034	-3 474 729	-2 962 220
Årets avskrivning	4 160 659	4 160 659	4 160 659	4 160 659	4 160 659	4 160 659	4 160 659	4 160 659
<b>Kassaflöde före finansieringsverksamheten</b>	532 392	647 525	765 031	884 961	1 007 364	7 625	685 930	1 198 439
Likviditetsreserv	593 200	0	0	0	0	0	0	0
Amorteringar	-313 488	-322 109	-330 967	-340 069	-349 420	-359 029	-411 187	-470 921
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>812 104</b>	<b>325 416</b>	<b>434 064</b>	<b>544 892</b>	<b>657 943</b>	<b>-351 404</b>	<b>274 743</b>	<b>727 517</b>

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Kassabehållning inkl. fondavsättning	812 104	1 137 519	1 571 583	2 116 476	2 774 419	2 423 014	2 519 362	5 702 323
Taxeringsvärde garagelokaler	6 200 000	6 324 000	6 450 480	6 579 490	6 711 079	6 845 301	7 557 765	8 344 384
Taxeringsvärde uthyrningslokaler	15 168 000	15 466 260	15 775 585	16 091 097	16 412 919	16 741 177	18 483 612	20 407 402
Låneskuld	155 019 200	154 705 712	154 383 603	154 052 636	153 712 568	153 363 147	151 466 514	149 294 351

### Förutsättningar

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

Driftskostnaderna höjs med 2,0 % per år.

Räntan på kassan har satts till 0%.

Antagen inflation 2,0 %.

Amortering 340 438 kr år 1 därefter en årlig höjning med 2,75%.

Medelränta år 1-5 är 3,02 % och år 6-16 är 3,76%.

### <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

2018031904435

	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	831	847	864	881	899	917	1 012	1 118
Antagen räntenivå + 1%	1 043	1 059	1 076	1 093	1 110	1 127	1 220	1 322
Antagen räntenivå + 2%	1 255	1 271	1 287	1 304	1 320	1 337	1 428	1 527
Antagen räntenivå - 1%	618	635	653	670	688	707	805	913
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	831	852	874	897	920	944	1 072	1 225
Antagen inflationsnivå + 2%	831	857	884	912	941	971	1 138	1 348
Antagen inflationsnivå - 1%	831	842	854	867	879	892	957	1 024

I årsavgiften ingår kostnad för TV, telefoni och bredband, preliminär kostnad för uppvärmning av vatten samt preliminär kostnad för hushållsel.

Antagen räntenivå år 1-5 är 3,02 % och år 6-16 är 3,76 %.  
Antagen inflationsnivå 2,0 %.

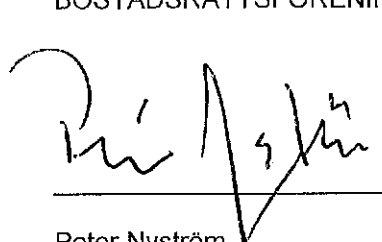


## I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

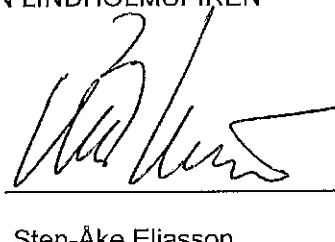
1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits, i förekommande fall upplåtelseavgift och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan 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.
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 6 mars 2018

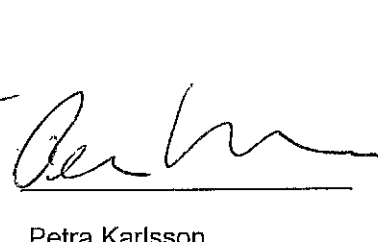
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LINDHOLMSPIREN



Peter Nyström



Sten-Åke Eliasson



Petra Karlsson

## INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 6 mars 2018 för bostadsrättsföreningen Lindholmospiren, org. nr: 769632-2598.

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 preliminär slutlig 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.

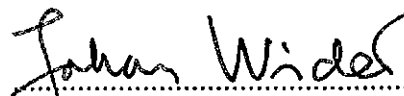
Vi har ej besökt fastigheten då vi anser att ett platsbesök inte tillför något för vår granskning. Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intyggivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm den 12 mars 2018



Kjell Karlsson  
Advokat  
Delta Advokatbyrå AB  
Kungsholmstorg 6  
112 21 Stockholm



Johan Widén  
Civ ing  
Hornsbergs Strand 15 B  
112 17 STOCKHOLM

## Bilaga till granskningsintyg dat 2018-03-12 för Brf Lindholmspiren

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2017-01-23
2. Registreringsbevis	2018-02-07
3. Uppdragsavtal med bilagor	2017-01-12
4. Kreditoffert Handelsbanken	2016-07-01
5. Godkännande av amorteringstakt	2018-03-06
6. Beräkning av taxeringsvärde	2018-02-01
7. Bygglovsbeslut	2016-10-28
8. Ritningar 3 st	2016-09-20
9. Ytsammanställning	2018-02-06
10. Bekräftelse avs. Lokal	2018-02-23
11. Budget för Lindholmens sopsugsanläggning GA:8	odaterad
12. Sammanställning areor	2017-08-21
13. Garageritning	2016-08-16
14. Beslut om startbesked	2016-12-14
15. Adresskarta	2016-09-06

*Jw*