

# Ekonomisk Plan

Denna ekonomiska 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 utgifter**
- 6. Beräkning av föreningens årliga intäkter**
- 7. Redovisning av lägenheterna**
- 8. Kostnader utöver årsavgift**
- 9. Nyckeltal**
- 10. Ekonomisk prognos; resultat respektive likviditet**
- 11. Känslighetsanalys**
- 12. Särskilda förhållanden**

## **Bilagor:**

- A. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg**
- B. Underhållsplan**

## 1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Fredbergsgatan 5 som har sitt säte i Göteborg har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till lägenheten. Föreningen kommer bli en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten består idag av 18 lägenheter. Bygglov har erhållits för 4 nya lägenheter på vinden och byggnationen har påbörjats. Lägenheterna beräknas stå klara oktober/november 2022. Föreningen kommer vid färdig byggnation bestå av 22 lägenheter.

Fastigheten kommer att förvärfvas genom köp av samtliga aktier i ett aktiebolag. Köpeskillingen för aktierna motsvarar fastighetens marknadsvärde utan avdrag för latent skatteskuld. Fastigheten kommer därefter att, genom underprisöverlåtelse, överföras till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastigheten, i aktiebolaget skattemässiga restvärde. Efter att bostadsrättsföreningen blivit lagfaren ägare till fastigheten kommer aktiebolaget att likvideras.

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

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § i bostadsrättslagen, har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på kostnader för fastighetsförvärvet, kapitalkostnader, driftkostnader samt föreningens årliga hyresintäkter. Driftkostnaderna är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt. Nedan angiven anskaffningskostnad för förvärvet är beräknad.

Entreprenaden med vinden samt övriga renoveringar genomförs via JBES Bygg AB enligt ABT 06.

Inflyttning i vissa av lägenheterna har redan skett. Upplåtelse av bostadsrättslägenheterna beräknas ske under september 2022 eller den dag som parterna kommer överens om efter det att den ekonomiska planen registrerats hos Bolagsverket.

## 2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Göteborg Majorna 344:3.
Adress	Fredbergsgatan 5A-C, 414 65 Göteborg.
Fastighetens areal	748 m <sup>2</sup> .
Bostadsarea ca	875 m <sup>2</sup> , varav 127 m <sup>2</sup> avser de 4 nybyggda lägenheterna på vinden.
Lokalarea ca	30 m <sup>2</sup>
Byggnadens utformning	1 flerbostadsbyggnad i 3 våningar samt inredd vind och källare.
Byggnadsår	1937
ROT-renovering	ca 2010
Gällande planbestämmelser	Stadsplan, 1935-06-28. Akt 1480K-II-2133. Tomtindelning 44-hålan i majornas 3:e rote, 1936-07-20. Akt 1480K-III-2508
Taxeringsvärde	Fastigheten är åsatt ett taxeringsvärde om 17 200 000 kr varav 6 800 000 kr avser byggnad och 10 400 000 kr avser mark.
Typkod	Fastigheten är taxerad med typkod 321, hyreshusenhet bostäder och lokaler.
Försäkringar	Fastigheten avses bli fullvärdesförsäkrad. Försäkringen kommer även innefatta styrelseansvar.

### Gemensamma anordningar på tomtmark

Gård	Innergård med hårdgjorda gångytor, gräsmatta och planteringar. Även buskar och träd samt miljöhus.
------	--

### Gemensamma utrymmen och installationer

Källarvåning innehållande tvättstuga (renoverad ca 2010) samt cykel- och barnvagnsförråd samt en större och en mindre lokal för uthyrning.

### **Kortfattad byggnadsbeskrivning**

Grundläggning	Grundsulor av betong.
Stomme	Betong/trä.
Fasader	Korrugerad plåt och putsad sockel.
Yttertak	Tegelpannor.
Fönster	Huvudsakligen sidohängda, inåtgående plast/träfönster med isolerruta.
Trapphus	3 st, trapplop och vilplan av betong med terrazzo, respektive av trä belagt med linoleum. Målade väggar respektive tak.
Hiss	Finns ej.
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme, vattenburet radiatorsystem.
Ventilation	Självdrag.
El- och VA-anlutning	Kommunal el- resp. VA-nät.
Kabel-TV/Bredband	Fastigheten är ansluten till Tele2.
Porttelefon	Portkod (knappsats).

### **Kortfattad rumsbeskrivning**

<b>Rum</b>	<b>Golv</b>	<b>Väggar</b>
Rum	Parkett eller Trägolv	Målat
Kök	Parkett eller trægolv	Målat
Badrum	Klinker	Kakel
Utrustning i kök	Köken renoverades 2000. Nyare vitvaror samt kakel.	
Utrustning i badrum	Badrummen renoverades ca 2012 och har utrustning såsom dusch, tvättställ, wc-stol. Skåpinrednings från 2022.	

Lägenheterna A1301, B1301, C1301 och C1302 blir nybyggda och får utrustning utifrån dagens standard.

### 3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Bostadsrättsföreningen Fredbergsgatan 5 förvärvar fastigheten Göteborg Majorna 344:3 för en summa om 61 338 925 kronor. Köpeskillingen samt övriga förvärvskostnader för fastigheten fördelar sig enligt nedanstående tabell.

Förvärvet sker genom att bostadsrättsföreningen förvärvar samtliga aktier i aktiebolaget som äger fastigheten på tillträdesdagen. Köpeskillingen samt övriga förvärvskostnader för fastigheten fördelar sig enligt nedanstående tabell.

Kostnadslag	(kr)
Köpeskillig	61 338 925 kr
Lagfartskostnad*	258 825 kr
Fond**	600 000 kr
Föreningsbildning	393 750 kr
<b>Totalt</b>	<b>62 591 500 kr</b>

\*Lagfartskostnaden om 1,5% är beräknad på taxeringsvärdet 17 200 000 kr (+adm 825kr).

\*\*I fonden finns det avsatt 550 000 kr enligt underhållsplan samt 50 000 kr för extra likviditet.

### 4. Finansieringsplan

#### Kapitalkostnader

Föreningens kapitalkostnader grundar sig på nya lån enligt offert från bank. Nuvarande pantbrev uppgår till 22 750 000 kr, men en del av dessa kommer att dödas.

Källa	Belopp (kr)	Ränta (%)	Ränta (kr)	Amortering* (kr)	Bindningstid (år)
Lån	2 866 000 kr	1,95%	55 887 kr	28 660 kr	1 år (rörligt)
Lån	2 866 000 kr	3,70%	106 042 kr	28 660 kr	2 år
Lån	2 865 500 kr	4,10%	117 486 kr	28 655 kr	3 år
<b>Summa lån</b>	<b>8 597 500 kr</b>				
Upplåtelseavgifter	0 kr				
Insatser	53 994 000 kr				
<b>Totalt</b>	<b>62 591 500 kr</b>		<b>279 415 kr</b>	<b>85 975 kr</b>	

\*Rak amortering om 1,0 % av ursprunglig belåning

## 5. Beräkning av föreningens årliga utgifter

### Driftkostnader

Föreningens årliga drift/underhållskostnader uppskattas efter jämförelse med moderna bostadsrättsföreningars drift/underhållskostnader. Föreningens utgifter är budgeterade till ca 395 kr/kvm och år, se nedanstående tabell.

Kommunal fastighetsavgift uppgår till 1 519 kr/lägenhet/år, (2022) Fastighetsskatt utgår med 1% av taxeringsvärde lokal.

### Avsättningar till fonder

Årliga avsättningar till yttre underhållsfond skall göras enligt föreningens stadgar eller i den takt som föreningens styrelse finner det lämpligt dock alltid minst 0,15% av taxeringsvärdet. Den ekonomiska planen visar föreningens likviditet och tar inte hänsyn till avskrivningar. Föreningens behov av avskrivningar kommer att öka i framtiden. För det fall avskrivningar görs utöver i planen redovisad amortering och/eller avsättning till underhållsfond görs med ett högre belopp kan detta komma att leda till ett bokföringsmässigt negativt resultat.

Kostnadslag	(kr)	(kr/m2)
Kapitalkostnader enl ovan	365 390 kr	404 kr
<b>Drift/underhållskostnader:</b>	<b>(kr)</b>	<b>(kr/m2)</b>
Löpande underhåll	27 500 kr	30 kr
Ekonomisk förvaltning	32 000 kr	35 kr
Styrelse och revisor	12 000 kr	13 kr
Fastighetsskötsel/städning	56 000 kr	62 kr
Försäkring	22 000 kr	24 kr
Renhållning/sophantering	32 000 kr	35 kr
Vatten/avlopp/el	60 000 kr	66 kr
Värme bostäder	90 000 kr	99 kr
Kabel-TV**	26 400 kr	29 kr
<b>Summa</b>	<b>357 900 kr</b>	<b>395 kr</b>
GA	0 kr	0 kr
Kommunal fastighetsavgift	33 418 kr	37 kr
Yttre fond	41 000 kr	45 kr
<b>Totalt</b>	<b>797 708 kr</b>	<b>881 kr</b>

\*Avgift för Kabel-tv debiteras medlemmarna separat.

## 6. Beräkning av föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrivs 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

Kostnadslag	(kr)
Årsavgifter	729 108 kr
Intäkt lokal/övernattninglägenhet	18 200 kr
Intäkt parkeringsplatser	24 000 kr
Intäkt bredband	26 400 kr
<b>Totalt</b>	<b>797 708 kr</b>

## 7. Redovisning av lägenheterna

De i bostadsrättsföreningen ingående lägenheterna är 22 stycken till antalet. Antalet lägenheter med hyresrätt antas vara 0 stycken till antalet. Redovisning av lägenheterna med andelstal m.m. presenteras i tabellen nedan.

Nr	Uppgång	Lägenhets nummer	Vån plan	Antal rum	Typ	Area* ca (m2)	And.tal ** (%)	Insats (kr)	Årsavg. (kr)	Årsavg. (kr/mån)	Årsavg. (kr/m2/år)	Lgh 2-årig (%)	Brutto- Kostn*** (kr/år)	Avdr	Netto- Kostn**** (kr/år)	Kostn (kr/mån)	Nuv hyra (kr/mån)	Varav amort 1% (kr)
1	A	1001	Bv	1	rok	36	4,18%	2 295 000 kr	30 402	2 534	845	2,50%	110 727	30%	93 515	7 793	3 425	1 913
2	A	1002	Bv	1	rok	36	4,18%	2 295 000 kr	30 402	2 534	845	2,50%	110 727	30%	93 515	7 793	3 425	1 913
3	A	1101	2	1	rok	37	4,28%	2 425 000 kr	31 086	2 590	840	2,50%	115 961	30%	97 773	8 148	3 663	2 021
4	A	1102	2	1	rok	37	4,28%	2 350 000 kr	31 086	2 590	840	2,50%	113 336	30%	95 711	7 976	3 663	1 958
5	A	1201	3	1	rok	37	4,28%	2 395 000 kr	31 086	2 590	840	2,50%	114 911	30%	96 948	8 079	3 663	1 996
6	A	1202	3	1	rok	37	4,28%	2 395 000 kr	31 086	2 590	840	2,50%	114 911	30%	96 948	8 079	3 663	1 996
7	A	1301	Vind	1	rok	32	3,80%	2 575 000 kr	28 544	2 379	892	2,50%	118 669	30%	99 356	8 280	5 333	2 146
8	B	1001	Bv	1	rok	36	4,18%	2 295 000 kr	30 402	2 534	845	2,50%	110 727	30%	93 515	7 793	3 425	1 913
9	B	1002	Bv	1	rok	36	4,18%	1 606 500 kr	30 402	2 534	845	2,50%	86 630	30%	74 581	6 215	3 425	1 339
10	B	1101	2	1	rok	37	4,28%	2 350 000 kr	31 086	2 590	840	2,50%	113 336	30%	95 711	7 976	3 663	1 958
11	B	1102	2	1	rok	37	4,28%	2 350 000 kr	31 086	2 590	840	2,50%	113 336	30%	95 711	7 976	3 663	1 958
12	B	1201	3	1	rok	37	4,28%	2 395 000 kr	31 086	2 590	840	2,50%	114 911	30%	96 948	8 079	3 663	1 996
13	B	1202	3	1	rok	37	4,28%	2 395 000 kr	31 086	2 590	840	2,50%	114 911	30%	96 948	8 079	3 663	1 996
14	B	1301	Vind	1	rok	33	3,89%	2 595 000 kr	29 227	2 436	886	2,50%	120 052	30%	100 590	8 382	5 500	2 163
15	C	1001	Bv	2	rok	51	5,63%	2 750 000 kr	40 659	3 388	797	2,50%	136 909	30%	116 284	9 690	5 049	2 292
16	C	1002	Bv	2	rok	49	5,43%	2 695 000 kr	39 291	3 274	802	2,50%	133 616	30%	113 404	9 450	4 851	2 246
17	C	1101	2	2	rok	53	5,82%	2 850 000 kr	42 026	3 502	793	2,50%	141 776	30%	120 401	10 033	5 247	2 375
18	C	1102	2	2	rok	51	5,63%	2 975 000 kr	40 659	3 388	797	2,50%	144 784	30%	122 471	10 206	5 049	2 479

\* Areauppgifter enligt lägenhetsförteckning från fastighetsägaren. Lägenhet A1301, B1301, C1301 och C1302 blir nybyggda på vinden och deras areor är inhämtade från arkitektens ritning.

\*\*Andelstalet är beräknat på en basfaktor om 30 kvm samt med en marginaliseringseffekt om 78%

\*\*\*Bruttokostnaden är beräknad på insats multiplicerat med snittränta om 2,5% samt årsavgiften. Ingående är även amorteringen om 1% av insatsen.

\*\*\*\*Nettokostnaden är beräknad på bruttokostnaden med avdrag om 30% för ränteavdraget.



## Redovisning av lägenheterna, fortsättning

Nr	Uppgång	Lägenhets nummer SKV	Vån plan	Antal rum	Typ	Area Ca* (m2)	And.tal ** (%)	Insats (kr)	Årsavg (kr)	Årsavg (kr/mån)	Årsavg (kr/m2/år)	Lgh 2-årig (%)	Brutto- Kostn*** (kr/år)	Avdr	Netto- Kostn**** (kr/år)	Kostn (kr/mån)	Nuv hyra (kr/mån)	Varav amort 1% (kr)
19	C	1201	3	2	rok	53	5,82%	2 895 000 kr	42 026	3 502	793	2,50%	143 351	30%	121 639	10 137	5 247	2 413
20	C	1202	3	2	rok	51	5,63%	2 012 500 kr	40 659	3 388	797	2,50%	111 096	30%	96 003	8 000	5 049	1 677
21	C	1301	Vind	1	rok	32	3,80%	2 575 000 kr	28 544	2 379	892	2,50%	118 669	30%	99 356	8 280	5 333	2 146
22	C	1302	Vind	1	rok	30	3,61%	2 525 000 kr	27 176	2 265	906	2,50%	115 551	30%	96 614	8 051	5 000	2 104
<b>Totalt lgh</b>						<b>875</b>	<b>100,00%</b>	<b>53 994 000 kr</b>	<b>729 108</b>	<b>60 759</b>	<b>833</b>		<b>2 618 898</b>		<b>2 213 943</b>	<b>1 84 495</b>	<b>94 662</b>	

\* Areauppgifter enligt lägenhetsförteckning från fastighetsägaren. Lägenhet A1301, B1301, C1301 och C1302 blir nybyggda på vinden och deras areor är inhämtade från arkitektens ritning.

\*\*Andelstalet är beräknat på en basfaktor om 30 kvm samt med en marginaliseringseffekt om 78%

\*\*\*Bruttokostnaden är beräknad på insats multiplicerat med snittränta om 2,5% samt årsavgiften. Ingående är även amorteringen om 1% av insatsen.

\*\*\*\*Nettokostnaden är beräknad på bruttokostnaden med avdrag om 30% för ränteavdraget.

## 8. Kostnader utöver årsavgift

Varje lägenhet har ett grundutbud av TV-kanaler via Tele2 vilket kostar ca 100 kr/månad. Fastigheten är ansluten till fiber och medlemmarna kan välja att ansluta sig och bekosta vilket typ av hastighet man önskar.

Varje medlem ska även teckna abonnemang för hushållsel samt hemförsäkring med bostadsrättstillägg. Kostnaden för el och hemförsäkring beror på flera variabler såsom personer i hushållet samt konsumtionsmönster.

## 9. Nyckeltal

Nyckeltalen är baserade på upplåten eller uthyrd lägenhetsarea som omfattar boarea (BOA) samt lokalarea (LOA).

Nyckeltal	(kr/m <sup>2</sup> )
1. Anskaffningsvärde	67 778 kr
2. Insatser och upplåtelseavgifter	61 707 kr
3. Lån per kvm	9 500 kr
4. Årsavgift	833 kr
5. Medlems debiterbara utgift utöver årsavgift	30 kr
6. Driftskostnader	395 kr
7. Hyresintäkter	47 kr
8. Kassaflöde	45 kr
9. Avsättning till underhållsfond + avskrivningar	727 kr

## 10. Ekonomisk prognos; resultat respektive likviditet

Den ekonomiska prognosen påvisar känsligheten och framtidsutsikterna för bostadsrättsföreningen. Den illustrerar hur känslig föreningen är för makroekonomiska förändringar.

Nedan presenteras en 6-årskalkyl samt år 11 och 16, avseende bostadsrättsföreningens bedömda intäkter, kostnader samt årsresultat. Vidare redovisas även likviditeten.

Likviditetsprognos (kr)								
År	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2033	2038
Bedömd snittränta	3,25%	3,25%	3,25%	3,25%	3,25%	3,25%	3,25%	3,25%
Bedömd inflation	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
<b>Intäkter</b>								
Årsavgifter	729 108	733 588	738 213	742 988	747 913	752 993	780 818	812 994
Övriga intäkter	68 600	69 972	71 371	72 799	74 255	75 740	83 623	92 327
<b>Summa</b>	<b>797 708</b>	<b>803 560</b>	<b>809 585</b>	<b>815 786</b>	<b>822 168</b>	<b>828 733</b>	<b>864 441</b>	<b>905 320</b>
<b>Drift/underhållskostnader</b>								
Drift/uh	357 900	365 058	372 359	379 806	387 402	395 151	436 278	481 686
GA	0	0	0	0	0	0	0	0
Kommunal fastighetsavgift	33 418	34 086	34 768	35 463	36 173	36 896	40 736	44 976
<b>Summa</b>	<b>391 318</b>	<b>399 144</b>	<b>407 127</b>	<b>415 270</b>	<b>423 575</b>	<b>432 047</b>	<b>477 014</b>	<b>526 663</b>
<b>Finansiella utgifter</b>								
Låneräntor	279 415	276 620	273 826	271 032	268 238	265 444	251 473	237 502
Amorteringar	85 975	85 975	85 975	85 975	85 975	85 975	85 975	85 975
<b>Summa</b>	<b>365 390</b>	<b>362 595</b>	<b>359 801</b>	<b>357 007</b>	<b>354 213</b>	<b>351 419</b>	<b>337 448</b>	<b>323 477</b>
Ingående kassa	600 000							
Avsättning till fond	41 000	41 820	42 656	43 510	44 380	45 267	49 979	55 181
<b>Likviditet</b>	<b>641 000</b>	<b>682 820</b>	<b>725 476</b>	<b>768 986</b>	<b>813 366</b>	<b>858 633</b>	<b>1 098 917</b>	<b>1 364 211</b>

Resultatprognos								
Rörelseintäkter	797 708	803 560	809 585	815 786	822 168	828 733	864 441	905 320
Rörelsekostnader exkl avskrivning	391 318	399 144	407 127	415 270	423 575	432 047	477 014	526 663
Avskrivningar*	617 245	617 245	617 245	617 245	617 245	617 245	617 245	617 245
Räntekostnader	279 415	276 620	273 826	271 032	268 238	265 444	251 473	237 502
<b>Resultat</b>	<b>-490 270</b>	<b>-489 450</b>	<b>-488 614</b>	<b>-487 760</b>	<b>-486 890</b>	<b>-486 003</b>	<b>-481 291</b>	<b>-476 089</b>

\*Enligt komponentavskrivning K3.

## 11. Känslighetsanalys

Känslighetsanalysen visar hur de olika makroekonomiska faktorerna påverkar årsavgifterna.

Punkt 1 visar dagens snittavgiftsnivå, som vid ombildandet är 833 kr/kvm bostadsarea och år.

Punkt 2 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om den korta räntan skulle stiga med 2% från dagens räntenivå.

Punkt 3 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om el, vatten/avlopp och värmekostnaderna skulle höjas med 25 %.

Punkt 4 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om 30% av hyresintäkterna skulle gå förlorade.

Känslighetsanalys	(kr/m <sup>2</sup> )	Ökning
Dagens avgiftsnivå	833 kr	0,00%
Korta räntan + 2%	66 kr	7,86%
El, vatten och värme +25%	43 kr	5,14%
Hyresintäkt - 30%	14 kr	1,74%

Tabellen nedan visar förändring i lånebilden för Brf Fredbergsgatan 5 (skulder) respektive räntekostnader om inte samtliga lägenheter upplåts.

Anslutningsgrad 100% innebär att samtliga hyreslägenheter ombildas till bostadsrätt, 90% att 90% upplåts osv. Räntekostnader är uträknade efter genomsnittsräntan om 3,25%.

Mellanskillnaden mellan hyror och avgifter avser den minskade delen insatser och andel av årsavgifter samt den ökade andelen bostadshyror. Bostadshyror för 22 lägenheter uppgår till 1 135 944 kronor år 2022.

Kostnadsförändringen i kronor visar skillnaden mellan ökade räntekostnader och överskottet man erhåller mellan hyror och årsavgifter

Anslutningsgrad	Föreningens skulder (kr)	Skuldsättning (%)	Räntekostnader (kr)	Skillnad hyror/ avgifter	Kostnads- ökning (kr)	Kostnadsökning (kr/kvm/år)
100%	8 597 500 kr	13,72%	279 415 kr			
90%	14 002 400 kr	22,35%	455 071 kr	40 684	134 973	154
85%	16 704 850 kr	26,67%	542 899 kr	61 025	202 459	231
80%	19 407 300 kr	30,98%	630 728 kr	81 367	269 946	309

## Finansiering av hyreslägenhet nummer 9

Bostadsrättsföreningen finansierar sitt förvärv med en summa om lån på 8 597 500 kr. Vid tillträdet kommer även lägenhet nr 9 finansieras via bank som ett toplån då bostaden kommer vara kvar som hyresrätt. Insatsen för lägenhet nr 9 uppgår till 70% av marknadsvärdet efter bedömd värdering av mäklare. Nedanstående tabeller visar hur finansieringen av lägenhet nummer 9 påverkar föreningens ekonomi. Första tabellen är baserad på en snittränta i kalkylen om 3,25%. Räntekostnad och hyresintäkt är baserad på helår.

Insats lägenhet 9	Räntekostnad 3,25% (snitt)	Hyresintäkt	Differens
1 606 500 kr	52 210 kr	41 100 kr	-11 110 kr

Andra tabellen baseras på den rörliga räntan i kalkylen som finansieringen kommer baseras på. Räntekostnad och hyresintäkt är baserad på helår.

Insats lägenhet 9	Räntekostnad 1,95% (rörligt)	Hyresintäkt	Differens
1 606 500 kr	31 327 kr	41 100 kr	9 773 kr

Nedan visas hur föreningens avgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta påverkas av en ökad inflationstakt. En ökad inflationstakt påverkar primärt drift och underhållskostnader samt hyresintäkter. Tabellen nedan illustrerar avgiftsnivåns utveckling de närmaste 6 åren samt år 11 och 16 vid en inflationstakt på 3 procent.

Känslighetsanalys Inflation (kr/m <sup>2</sup> )	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2033	2038
Inflation + 1%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Utgifter och avsättning	494	509	524	540	556	573	664	770
Kapitalkostnader (exkl avskrivning)	418	414	411	408	405	402	386	370
Övriga intäkter	78	81	83	86	88	91	105	122
Avgift	833	843	852	862	873	884	944	1017

Nedan visas hur föreningens genomsnittliga årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsarean påverkas av en ökad ränta. Tabellen nedan illustrerar avgiftsnivåns utveckling de närmsta 6 åren samt år 11 och 16 vid en ökad ränta om 1 procent.

Känslighetsanalys låneränta (kr/m <sup>2</sup> )	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2033	2038
Låneränta + 1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%
Utgifter och avsättning	494	504	514	524	535	546	602	665
Kapitalkostnader (exkl avskrivning)	516	512	507	503	499	495	474	453
Övriga intäkter	78	80	82	83	85	87	96	106
Avgift	932	936	940	944	949	954	981	1013

## 12. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.

1. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. Föreningens löpande utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas andelstal.
2. Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
3. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas, och av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
4. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader, areauppgifter och intäkter mm hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar. Angivna areauppgifter för lägenheter och lokaler är cirkauppgifter samt befintliga hyresavtal är baserade på av säljaren angiven information.
5. Det åligger bostadsrättshavarna att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggförsäkring 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.
8. Fastighetsägaren åtar sig att utföra markerade åtgärder enligt bifogad underhållsplan.
9. Säljaren åtar sig att betala månadsavgifter för de 4 nybyggda lägenheterna fram till dess att de tillträds av nya ägare.

Ort och datum enligt digital signering

\_\_\_\_\_  
/ Adam Hammarstrand /

\_\_\_\_\_  
/ Henrik Lindskoog /

\_\_\_\_\_  
/ Linda Peterson /

**Ekonomisk Plan - Brf Fredberg 5 - 220712**

Antal sidor: 16  
Verifikationsdatum: Jul 14 2022 01:46PM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER: 62CFCE448A2BC  
JUL 14 2022 01:46PM

**Deltagare**

**Bra Boende Centralt (Skapare)**

Bra Boende Centralt Konsult i GBG AB

info@braboende.se

004631205044

Skickades: Jul 14 2022 10:06AM

**Henrik Lindskoog (Esignatur)**

henrik@valefastigheter.se

Signerad: Jul 14 2022 10:34AM

**Adam Hammarstrand (Esignatur)**

adam@tapajos.se

Signerad: Jul 14 2022 01:46PM

**Linda Peterson (Esignatur)**

linda@tapajos.se

Signerad: Jul 14 2022 12:18PM

## Registrerade händelser

Jul 14 2022 10:06AM	Bra Boende Centralt skickade dokumentet till deltagarna	IP ADDRESS 217.61.224.64
Jul 14 2022 01:45PM	Adam Hammarstrand granskade dokumentet: <a href="https://esign.simplesign.io/document/view/1489148/62cfce7401aa1">https://esign.simplesign.io/document/view/1489148/62cfce7401aa1</a>	IP ADDRESS 94.234.118.67
Jul 14 2022 01:46PM	Adam Hammarstrand signerade dokumentet elektroniskt <i>GPS koordinater: Lat 59.3287 Long 18.0717</i>	IP-ADRESS 94.234.118.67
Jul 14 2022 10:30AM	Henrik Lindskoog granskade dokumentet: <a href="https://esign.simplesign.io/document/view/1489149/62cfce77872c5">https://esign.simplesign.io/document/view/1489149/62cfce77872c5</a>	IP ADDRESS 79.102.225.145
Jul 14 2022 10:34AM	Henrik Lindskoog signerade dokumentet elektroniskt <i>GPS koordinater: Lat 56.1612 Long 15.5869</i>	IP-ADRESS 79.102.225.145
Jul 14 2022 12:18PM	Linda Peterson granskade dokumentet: <a href="https://esign.simplesign.io/document/view/1489150/62cfce7acd529">https://esign.simplesign.io/document/view/1489150/62cfce7acd529</a>	IP ADDRESS 94.234.114.160
Jul 14 2022 12:18PM	Linda Peterson signerade dokumentet elektroniskt <i>GPS koordinater: Lat 59.3287 Long 18.0717</i>	IP-ADRESS 94.234.114.160
Jul 14 2022 12:18PM	Dokumentet har signerats	



## Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2§ bostadsrättslagen, har granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Fredbergsgatan 5 med organisationsnummer 769641-1201. Vi avger härmed följande intyg.

Bostadsrättsföreningen omfattar 22 bostäder. Bostäderna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostäderna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5§ bostadsrättslagen är därmed uppfyllda. Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av bostadsrättsföreningens verksamhet. De uppgifter som finns i planen stämmer överens med innehållet i de handlingar som är tillgängliga och i övrigt med förhållanden som var kända för oss vid granskningen. De beräkningar som är gjorda i planen är pålitliga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Vår bedömning avser beräknad/preliminär anskaffningskostnad. Det är vår bedömning att bostadsrätterna kan upplåtas med bostadsrätt med hänsyn till ortens bostadsmarknad. Något platsbesök har inte gjorts i samband med intygsgivningen.

Föreningen har i den ekonomiska planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka löpande kostnader, räntor, amorteringar och avsättning för framtida underhåll. Skulle de löpande kostnaderna, räntorna eller amorteringarna förändras kommer det att påverka föreningens utgifter. Likaså förändras föreningens kostnader om man skulle höja avsättningen för framtida underhåll. Om avgifterna inte fullt ut täcker upp beräknade avskrivningar kommer det uppstå bokföringsmässiga underskott. Dessa underskott påverkar inte föreningens likviditet. Då föreningen gör avsättningar för framtida underhåll och de boende ansvarar för det inre underhållet, bedömer vi planen som hållbar.

Efter den genomförda granskningen är vårt generella omdöme att planen enligt vår uppfattning är tillförlitlig. Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:

- Ekonomisk plan för Brf Fredbergsgatan 5, daterad 2022-07-14.
- Stadgar för Brf Fredbergsgatan 5, registrerade hos Bolagsverket 2022-04-11.
- Registreringsbevis för Brf Fredbergsgatan 5, daterat 2022-04-11.
- Utdrag Lantmäteriets fastighetsregister för Göteborg Majorna 344:3, daterat 2022-03-03.
- Taxeringsuppgifter för Göteborg Majorna 322:3, odaterade.
- Offert finansiering, daterad 2022-06-17.
- Bygglov, daterat 2022-02-21.
- Protokoll från teknisk besiktning, daterat 2022-03-21.
- Entreprenadavtal inklusive ritningar, daterat 2022-03-29.
- Utkast aktieöverlåtelseavtal, odaterat.
- Mäklarstatistik för Göteborgs kommun, daterad 2022-07-07.

Ort och datum enligt digital signering

\_\_\_\_\_  
Fredrik Wirf  
Byggnadsingenjör

\_\_\_\_\_  
Daniel Karlsson  
Civilekonom

Av Boverket behöri ga att i hela Sverige utfärda intyg angående ekonomiska planer. Intygsgivarna har ansvarsförsäkring.

## Ekonomisk plan Fredberg 5 - med intyg

Antal sidor: 18  
Verifikationsdatum: Jul 15 2022 10:21PM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



## VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 62D141CB2CF75  
JUL 15 2022 10:21PM

## Deltagare

## Bra Boende Centralt (Skapare)

Bra Boende Centralt Konsult i GBG AB

info@braboende.se

004631205044

Skickades: Jul 15 2022 12:31PM

## Fredrik Wirf (Esignatur)

fredrik.wirf@afry.com

Signerad: Jul 15 2022 02:23PM

## Daniel Karlsson (Esignatur)

daniel.karlsson@hsb.se

Signerad: Jul 15 2022 10:21PM

## Registrerade händelser

Jul 15 2022 12:31PM	Bra Boende Centralt skickade dokumentet till deltagarna	IP ADDRESS 85.226.194.42
Jul 15 2022 12:32PM	Daniel Karlsson granskade dokumentet: <a href="https://esign.simplesign.io/document/view/1490767/62d1421ab620b">https://esign.simplesign.io/document/view/1490767/62d1421ab620b</a>	IP ADDRESS 51.107.176.27
Jul 15 2022 10:21PM	Daniel Karlsson signerade dokumentet elektroniskt <i>GPS koordinater: Lat 52.3667 Long 4.9</i>	IP-ADRESS 51.124.61.85
Jul 15 2022 12:32PM	Fredrik Wirf granskade dokumentet: <a href="https://esign.simplesign.io/document/view/1490768/62d1421fa2b80">https://esign.simplesign.io/document/view/1490768/62d1421fa2b80</a>	IP ADDRESS 40.94.96.23
Jul 15 2022 02:23PM	Fredrik Wirf signerade dokumentet elektroniskt <i>GPS koordinater: Lat 59.2857 Long 18.0611</i>	IP-ADRESS 31.209.41.171
Jul 15 2022 02:23PM	Dokumentet har signerats	