

EKONOMISK PLAN FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SVERIGEHUSET NORDTAG LUND

Org nr. 769640-3158

Denna plan har upprättats med följande huvudrubriker:

	<i>sid</i>
A Allmänna förutsättningar	1-2
B Beskrivning av fastigheterna	3-6
C Kostnader för föreningens fastighetsförvärv och finansieringsplan	7
D Beräkning av föreningens årliga kostnader	8-9
E Beräkning av föreningens årliga intäkter	10
Lägenhetsförteckning	11
F Ekonomisk prognos, 11-årsgraf och känslighetsanalys	12-14
G Särskilda förhållanden	15

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SVERIGEHUSET NORDTAG LUND

A Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Sverigehuset Nordtag Lund, som har sitt säte i Kungälv, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Under kvartal 1 2022 till kvartal 4 2023 planeras bebyggelse av sammanlagt 63 bostadsrätter, varav 23 är radhus på 112 kvm och 40 är lägenheter på två till fyra rum och kök i tvåvåningshus. Alla hus har utvändiga förråd. Bebyggelsen utgör ett av flera utbyggnadsprojekt i området Nordtag. Planförhållandena regleras i Detaljplan för Nordtag, Kastellegården 1:52 i Kungälv kommun. Detaljplanen vann laga kraft den 12 december 2018. Bygglov är beviljat, MOBN 2021/0833-25.

Upplåtelsen av bostadsrätterna i föreningen beräknas ske i november 2022, dock tidigast då ekonomisk plan registrerats och slutlig anskaffningskostnad redovisats på extra stämma. Inflyttning i lägenheterna beräknas ske under maj till december 2023. 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 avtalad köpeskilling samt på totalentreprenadkontrakt med NCC Sverige AB och på beräkning av under byggnadstiden tillkommande kostnader. Samtliga byggherrekostnader ingår i fastighetsförvärvet. NCC Sverige AB genomför byggnadsprojektet på totalentreprenad. Anskaffningskostnaden är preliminär.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Nordea finansierar projektet långsiktigt.

I separat garantiförbindelse till förmån för föreningen har Sverigehuset i Göteborg AB ("Sverigehuset") garanterat att den slutliga kostnaden för föreningens fastighetsförvärv överensstämmer med denna ekonomiska plan. Sverigehuset garanterar vidare att stå alla merkostnader för eventuellt osålda lägenheter från planerad inflyttningsdag samt att köpa eventuellt osålda (ännu inte upplåtna) lägenheter på avräkningsdagen. Avräkningsdagen är den dag då föreningen tar över det ekonomiska ansvaret, vilket inträffar senast sex månader efter godkänd slutbesiktning och slutfinansiering av fastigheten har skett. Sverigehuset svarar för föreningens samtliga utgifter för drift och kapital samt uppbär alla inkomster fram till avräkningsdagen då likvidavräkning sker. Föreningen står kostnaden för avskrivning av byggnad från den dag byggnaden tas i bruk. Föreningens bokföringsmässiga kostnad för avskrivning av byggnad påverkar inte likviditeten.

Individuella tillval betalas av respektive bostadsrättshavare utöver insats. Betalningen av tillval sker direkt till entreprenören NCC Sverige AB.

Bostadsrättsföreningen har förvärvat samtliga aktier i Jaktbacken nr 2 AB, org. nr 559214-5998, och North Carving nr 3 AB, org. nr 559317-1175, från Sverigehusets dotterbolag. Jaktbacken nr 2 AB och North Carving nr 3 AB ägde vid tillträdet del av fastigheten på vilken bostadsrättsföreningen uppför byggnaderna. Jaktbacken nr 2 AB och North Carving nr 3 AB har sålt fastigheten till bostadsrättsföreningen. Bostadsrättsföreningen kommer därefter att likvidera Jaktbacken nr 2 AB och North Carving nr 3 AB. Kostnaden för likvidationerna kommer Sverigehuset att ta. Affären medför att det uppkommer en latent

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SVERIGEHUSET NORDTAG LUND

skatteskuld i bostadsrättsföreningen. Denna skatteskuld förfaller enbart om bostadsrättsföreningen upphör med verksamheten och säljer fastigheten.

Föreningens skattemässiga värde på fastigheten beräknas preliminärt att uppgå till 226 054 879 kr fördelat på 158 700 000 kr för byggnad och 67 354 879 kr för mark.

Föreningen kommer att utgöra ett äkta privatbostadsföretag när bostäderna upplåts till medlemmarna. Redovisning kommer att ske enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BNFAR 2016:10; Årsredovisning i mindre företag (K2).

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SVERIGEHUSET NORDTAG LUND

B Beskrivning av fastighet

Fastighetsbeteckning	Fårhuset 2, Fårhuset 3 och del av Kastellegården 1:52
Adress	Nordtagsgatan 121-199 (udda nummer) Nordtagsgatan 110-160 (jämna nummer)
Fastighetens areal	preliminärt 14 700 m ²
Boarea	5 294 m ²
Byggnadernas antal	13 fristående byggnadskroppar
Antal bostadslägenheter	63 bostadsrättslägenheter
Antal våningar	Två våningar. Ingen vind eller källare finns i bostäderna.

Föreningen har fler än en byggnad som är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen kommer att vara medlem i blivande gemensamhetsanläggningar för kvarter Nordtag Lund, preliminärt enligt nedan.

Gemensamhetsanläggning för förvaltning av parkeringsplatser, gårdar och gårdskomplement, gångvägar, postlådor, återvinningshus, belysningsanläggning, dagvatten- och dräneringsanläggningar. Föreningen kommer att ha ett andelstal för drift och underhåll på cirka 61 % i denna anläggning. Gemensamhetsanläggningen kommer att förvaltas av en samfällighetsförening. Delägare kommer att vara två bostadsrättsföreningar och ägaren till de fyra hyresfastigheterna inom området.

Parkering

Det finns möjlighet att hyra en parkeringsplats per bostad (som inte har parkeringsmöjlighet på egen tomt). Parkeringsplatserna hyrs ut med sidoavtal och ingår inte i upplåtelsen. Det har givits möjlighet att köpa elbilsladdare som tillval. Föreningen har beslutat att investera i ytterligare två elbilsladdare.

Servitut/ledningsrätt/nyttjanderätt

Fastigheten kommer preliminärt att ges rättighet till samt belastas av servitut av sådant slag som erfordras för ordnande av angränsande fastigheters dagvatten, vatten- och avloppsledningar.

Mediaanslutning

TV-anslutning, Bredband och IP-telefoni kommer erbjudas via öppen fiber (Kungälv Energi öppna stadsnät). Varje hushåll tecknar eget abonnemang med valfri leverantör av TV/Bredband/IP-telefoni.

Försäkringar

Fastigheten är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens försorg. Vid slutbesiktning övertar föreningen ansvaret för att fastigheten är fullvärdesförsäkrad. Fastigheten kommer då fullvärdesförsäkras hos Länsförsäkringar. Varje medlem tecknar hemförsäkring med så kallat bostadsrättstillägg.

3



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SVERIGEHUSET NORDTAG LUND

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Pålning. Betongplatta på mark med underliggande isolering.
Konstruktion	Bjälklag och lägenhetsskiljande väggar i trä i radhus och av betong i lägenheter. Det åvilar entreprenören att uppfylla gällande krav på bärighet, brandkrav, ljudisolering mellan och i lägenheterna, fuktisolering etc.
Ytterväggar	Liggande fasspontpanel, målad.
Lägenhetsskiljande väggar	Trä i radhus, betong i lägenheter
Innerväggar ej bärande	Gipsskiva – Regelverk - Gipsskiva
Mellanbjälklag	Trä i radhus, betong i lägenheter
Yttertak	Betongpannor
Invändig trappa i radhus	Trä
Utvändig trappa till lägenheter	Stål
Ytterdörrar	Målade
Fönster	Trä/aluminium
Plåtarbeten	Hängrännor, fotplåt, stuprör, droppbleck och dylikt utföres med plåt eller likvärdigt.
Mark	Angöringsgata asfalt. Parkeringar utförs med asfalt eller grusarmering. Tomtmark med grus, betongmarksten, gräsytor, trall och häckar enligt markritning.
Utvändiga förråd	Oisolerade förråd i trä
Cykelskydd lägenheter	Två eller fyra cykelställ under tak i anslutning till förråd.
Terrasser	Terrasser till lägenheter plan 2 byggs på förråden. Trätrall och pinnaräcken.
Uppvärmningssystem	Varje bostad har en egen frånluftsvärmepump. Radhusen värms med golvvärme i entréväning och radiatorer på övre plan. Lägenheter med radiatorer.
Ventilation	Lägenheterna är försedda med mekanisk frånluftsventilation med värmeväxling.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SVERIGEHUSET NORDTAG LUND

G = golv
D = dörrar

Fo = foder
T = tak

S = socklar
Fö = fönster

V = väggar
Ö = övrigt

Entré/hall	G	Ekparkett
	S	Trä, vita
	Fo	Trä, vita
	V	Målad gipsvägg /betongvägg
	D	Slät vit
	T	Målning gips/betong
	Ö	Skåpsinredning
Kök	G	Ekparkett
	S	Trä, vita
	Fo	Trä, vita
	V	Målad gipsvägg/betongvägg, kakel som stänkskydd
	Fö	Aluminium/trä, fabriksmålade.
	T	Målning gips/betong
	Ö	Köksenhet:
		Skåpssnickerier
		Kyl/sval typ Electrolux
		Frysskåp typ Electrolux
		Induktionshäll typ Electrolux
		Mikrovågsugn typ Electrolux
		Inbygggnadsugn typ Electrolux
Sovrum	G	Ekparkett
	S	Trä, vita
	Fo	Trä, vita
	V	Målad gipsvägg/betongvägg
	D	Slät vit
	Fö	Trä, fabriksmålade. Aluminium/trä
	T	Målning gips/betong
Vardagsrum	Ö	Garderober
	G	Ekparkett
	S	Trä, vita
	Fo	Trä, vita
	V	Målad gipsvägg/betongvägg
	Fö	Aluminium/trä, fabriksmålade
	T	Målning gips/betong

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SVERIGEHUSET NORDTAG LUND

WC/D radhus	G	Klinker
	Fo	Trä, vita
	V	Kakel
	D	Slät vit
	T	Målning, gips/betong
	Ö	Duschvägg, kommod och skåp Svedbergs WC-stol Handdukskrokar, toalettpappershållare, badhanddukskrokar
Tvätt radhus	G	Klinker
	Fo	Trä, vita
	V	Målad gipsvägg
	D	Slät vit
	T	Målning, gips/betong
	Ö	Tvättmaskin typ Electrolux Torktumlare typ Electrolux Väggskaåp och bänkskiva ovan tvättmaskin och torktumlare Värmepanna
WC/D övriga	G	Klinker
	Fo	Trä, vita
	V	Kakel
	D	Slät vit
	T	Målning, gips/betong
	Ö	Tvättmaskin typ Electrolux Torktumlare typ Electrolux Kombimaskin i 2 RoK Värmepanna Väggskaåp och bänkskiva ovan tvättmaskin och torktumlare alt. över kombimaskin. Duschvägg, kommod och skåp Svedbergs WC-stol Handdukskrokar, toalettpappershållare, badhanddukskrokar
WC, GÄST 4 ROK G	G	Klinker
	Fo	Trä, vita
	V	Kakel (frimärke) och målad gipsvägg/betongvägg
	D	Slät vit
	T	Målning, gips/betong
	Ö	WC-stol, kommod och spegel från Svedbergs handdukskrokar, toalettpappershållare
Klädkammare	G	Parkett
	S	Trä, vita
	Fo	Trä, vita
	V	Målad gipsvägg/betongvägg
	D	Slät vit
	T	Målning gips/betong
	Ö	Klädstång och hylla

Fabrikat kan komma att ändras till likvärdigt. Vid tillval görs avsteg från ovan. En omgång ritningar hålls tillgängliga hos föreningens styrelse.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SVERIGEHUSET NORDTAG LUND

C Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Köpeskilling för föreningens fastighet och aktier inkl markutveckling och andel i samfällighetsförening	115 500 000 kr
Nybyggnadskostnader	158 700 000 kr
Likviditetsreserv	<u>315 000 kr</u>
Summa	274 515 000 kr

Finansieringsplan

Fastighetsförvärv enligt ovan	274 515 000 kr
Föreningens lån	- 68 880 000 kr
Insatser och upplåtelseavgifter	<u>- 205 635 000 kr</u>
Summa	0 kr

Preliminära nyckeltal

Area	
Bostadsarea bruttoarea (BTA)	6 230 kvm
Upplåten lägenhetsarea (BOA)	5 294 kvm
Upplåten lokalarea (LOA)	0 kvm
Nyckeltal per kvadratmeter	
Anskaffningsvärde kronor per kvadratmeter bruttoarea (BTA)	44 063 kr/kvm
Insatser och upplåtelseavgifter kronor per kvadratmeter upplåten lägenhetsarea (BOA)	38 843 kr/kvm
Lån kronor per kvadratmeter upplåten lägenhetsarea (BOA)	13 011 kr/kvm
Årsavgift kronor per kvadratmeter upplåten lägenhetsarea (BOA)	481 kr/kvm
Debitering individuell vattenförbrukning (beräknad), kronor per kvadratmeter upplåten lägenhetsarea (BOA)	100 kr/kvm
Avsättning till underhållsfond per kvadratmeter BOA	60 kr/kvm

För övriga nyckeltal avseende intäkter, driftskostnader och kassaflöde, se flik F, Ekonomisk prognos.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SVERIGEHUSET NORDTAG LUND

D Beräkning av föreningens årliga kostnader

Årliga kostnader avser år 1 efter färdigställande.

Lånen beräknas amorteras med 1 % årligen eller enligt, med banken, överenskommen amorteringsplan. Bindningstiden för lånen är rörligt - 5 år, annan löp- och bindningstid kan bli aktuell. Säkerhet för lånen är pantbrev i föreningens fastighet. Avskrivning på byggnaden sker linjärt utifrån byggnadens ekonomiska livslängd som beräknas till 100 år. Avskrivningar på föreningens byggnad redovisas under rubriken F Ekonomisk prognos. Mark är ej underlag för avskrivningar. Avskrivningar ingår ej i föreningens avgiftsuttag. Föreningens amortering samt avsättning till underhållsfond ingår i avgiftsuttaget och skapar tillsammans utrymme för framtida återinvesteringar i föreningens hus.

Räntekostnaden för föreningens lån baseras på en rörlig ränta (STIBOR 3 mån) + en räntemarginal från banken. Den rörliga räntan är säkrad genom ett räntetak, där 33 procent av lånebeloppet är säkrat i 5 år och resterande 67 procent i 3 år. Föreningen är därigenom garanterad en högsta ränta som utgörs av räntetaksräntan + räntemarginalen, vilket uppgår till cirka 2,0%. Om den offererade räntan vid tidpunkten då föreningens lån skall betalas ut är lägre än nu säkrad ränta har föreningen rätt att välja då offererad ränta. Om den offererade räntan är högre än räntetaksräntan använder föreningen sitt räntetak.

I föreningens ekonomiska prognos sker en uppskattad ränteökning för föreningens lån med 1,5 procentenheter år fyra och ytterligare 0,5 procentenheter år elva.

Lån	Belopp [SEK]	Räntesats [%]	Bindningstid [År]	Amortering [SEK]	Ränta [SEK]	Kapitalkostnad [SEK]
Lån 1	22 960 000	1,60%	rörligt	229 600	367 360	596 960
Lån 2	22 960 000	1,60%	rörligt	229 600	367 360	596 960
Lån 3	22 960 000	1,85%	rörligt	229 600	424 760	654 360
Summa lån	68 880 000 kr			688 800 kr	1 159 480 kr	1 848 280 kr
Lån		68 880 000 kr				
Insatser		133 662 750 kr				
Upplåtelseavgifter		71 972 250 kr				
Engångsbidrag		0 kr				
Summa finansiering		274 515 000 kr		Summa kapitalkostnad år 1		1 848 280 kr

8

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SVERIGEHUSET NORDTAG LUND

Kapitalkostnader		
Räntekostnader		1 159 480 kr
Amortering (år 1) ¹		688 800 kr
Delsumma		1 848 280 kr
Avsättningar		
Föreningens fastighetsunderhåll	60 kr / kvm Boa ²	317 640 kr
Delsumma		317 640 kr
Driftskostnader³		
Ekonomisk förvaltning och föreningens administration		50 000 kr
Fastighetsskötsel, serviceavtal		75 000 kr
Gemensamhetsanläggningar (gård och sophantering)		290 000 kr
Försäkringar		52 940 kr
Revisionsarvode		20 000 kr
Styrelsearvode		10 000 kr
Serviceavgift fiber		23 625 kr
Vattenförbrukning hushållsförbrukning		529 400 kr
Övrigt		166 470 kr
Delsumma		1 217 435 kr
Övriga kostnader		
Fastighetsavgift för bostäder ⁴		0 kr
Delsumma		0 kr
Summa beräknade årliga kostnader år 1		3 383 355 kr

¹ Amortering enligt plan.

² Enligt föreningens stadgar minst 25 kr/kvm.

³ Driftskostnaderna är uppskattade efter normalförhållanden. Variationer över åren förekommer och det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre. Medlemmarna kommer att stå kostnaden för förbrukning av hushållsel, genom egna abonnemang. Vattenförbrukning debiteras från föreningen efter avläsning.

⁴ Enligt nu gällande lagstiftning utgår inte fastighetsskatt de femton första åren efter fastställt värdeår. Sverigehuset svarar för fastighetsskatt värdeåret. Taxeringsväde inklusive nybyggnad har ännu ej fastställts men beräknas bli 109 154 000 kr fördelat med 86 362 000 kr på byggnad och 22 792 000 kr för mark. Uppskattningen är baserad på "Beräknad fastighetstaxering hyreshus 2022-2024" samt "Beräkning fastighetstaxering småhus 2021-2023", värdeområde 1482044.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SVERIGEHUSET NORDTAG LUND

E Beräkning av föreningens årliga intäkter

Årliga intäkter avser år 1 efter färdigställande.

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar ska föreningens årliga kostnader, amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas insatser, per lägenhet och efter förbrukning.

Intäkter

Årsavgifter fördelade efter insatser	481 kr/kvm /år	2 546 755 kr
Debitering vattenförbrukning (beräknad)	100 kr/kvm/år	529 400 kr
Parkering	4 800 kr/plats/år	307 200 kr
Summa beräknade årliga intäkter år 1		3 383 355 kr

Till årsavgiften ovan tillkommer den del som beräknas efter förbrukning.

Hushållsel och uppvärmning	egen förbrukning/eget abonnemang
TV/Bredband	eget abonnemang

Tillkommande kostnad för egen förbrukning av hushållsel (inkl uppvärmning och varmvatten) baseras på energiberäkning som upprättats för bostäderna. Beräkningar visar på en förbrukning i bostäderna på cirka 80 kWh per kvm BOA. Med de elpriser som gällde på elmarknaden vid upprättande av ekonomisk plan ger det en årskostnad om cirka 16 320 kr för en bostad på 3 RoK. För hushållsel inkl uppvärmning tecknar medlemmarna eget abonnemang.

Debitering av vattenförbrukning beräknas till 5 000 kr/år. Den uppskattade kostnaden är beräknad på normalförbrukning för en lägenhet med tre personer boende. Vattenförbrukning debiteras från föreningen.

Hyra för en parkeringsplats (preliminärt 64 stycken) beräknas till ca 400 kr per månad inkl moms och ingår inte i årsavgiften, utan debiteras separat.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SVERIGEHUSET NORDTAG LUND

Lägenhetsförteckning

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom lägenhetsarea, andelstal, insats, upplåtelseavgift, årsavgift och månadsavgift. Lägenhetsarean är avrundad till halva kvadratmeter och mätt enligt SS 21054:2020. Mindre avvikelser av lägenhetens area föranleder inte ändring av insats, andelstal eller årsavgift. Notera att mindre avrundningar är gjorda på samtliga belopp.

Lgh Nr	Vån	Area	RoK	M/T	Andelstal	Insats	Upplåtelseavg	Köpeskillnad	Årsavgift	Månadsavgift
Adressnr		[kvm] ca		[kvm, ca]	[%]	[SEK]	[SEK]	[SEK]	[SEK]	[SEK]
121	1	112	5	M	1,9681%	2 630 605	1 494 395	4 125 000	50 122	4 177
123	1	112	5	M	1,9681%	2 630 605	1 444 395	4 075 000	50 122	4 177
125	1	112	5	M	1,9681%	2 630 605	1 444 395	4 075 000	50 122	4 177
127	1	112	5	M	1,9681%	2 630 605	1 594 395	4 225 000	50 122	4 177
129	2	68	3	T	1,3742%	1 836 754	1 013 246	2 850 000	34 997	2 916
131	1	68	3	M	1,3742%	1 836 754	1 238 246	3 075 000	34 997	2 916
133	2	68	3	T	1,3742%	1 836 754	958 246	2 795 000	34 997	2 916
135	1	68	3	M	1,3742%	1 836 754	1 158 246	2 995 000	34 997	2 916
137	2	55	2	T	1,1646%	1 556 571	688 429	2 245 000	29 658	2 472
139	1	55	2	M	1,1646%	1 556 571	938 429	2 495 000	29 658	2 472
141	2	84	4	T	1,6071%	2 148 068	901 932	3 050 000	40 928	3 411
143	1	84	4	M	1,6071%	2 148 068	1 146 932	3 295 000	40 928	3 411
145	1	112	5	M	1,9681%	2 630 605	1 144 395	3 775 000	50 122	4 177
147	1	112	5	M	1,9681%	2 630 605	1 064 395	3 695 000	50 122	4 177
149	2	68	3	T	1,3742%	1 836 754	913 246	2 750 000	34 997	2 916
151	1	68	3	M	1,3742%	1 836 754	1 058 246	2 895 000	34 997	2 916
153	2	55	2	T	1,1646%	1 556 571	738 429	2 295 000	29 658	2 472
155	1	55	2	M	1,1646%	1 556 571	938 429	2 495 000	29 658	2 472
157	2	68	3	T	1,3742%	1 836 754	913 246	2 750 000	34 997	2 916
159	1	68	3	M	1,3742%	1 836 754	1 358 246	3 195 000	34 997	2 916
161	1	112	5	M	1,9681%	2 630 605	1 494 395	4 125 000	50 122	4 177
163	1	112	5	M	1,9681%	2 630 605	1 394 395	4 025 000	50 122	4 177
165	1	112	5	M	1,9681%	2 630 605	1 394 395	4 025 000	50 122	4 177
167	1	112	5	M	1,9681%	2 630 605	1 494 395	4 125 000	50 122	4 177
171	2	84	4	T	1,6071%	2 148 068	976 932	3 125 000	40 928	3 411
173	1	84	4	M	1,6071%	2 148 068	1 076 932	3 225 000	40 928	3 411
175	2	84	4	T	1,6071%	2 148 068	901 932	3 050 000	40 928	3 411
177	1	84	4	M	1,6071%	2 148 068	1 301 932	3 450 000	40 928	3 411
179	2	68	3	T	1,3742%	1 836 754	958 246	2 795 000	34 997	2 916
181	1	68	3	M	1,3742%	1 836 754	1 158 246	2 995 000	34 997	2 916
183	2	68	3	T	1,3742%	1 836 754	1 013 246	2 850 000	34 997	2 916
185	1	68	3	M	1,3742%	1 836 754	1 058 246	2 895 000	34 997	2 916
187	1	112	5	M	1,9681%	2 630 605	1 394 395	4 025 000	50 122	4 177
189	1	112	5	M	1,9681%	2 630 605	1 144 395	3 775 000	50 122	4 177
191	1	112	5	M	1,9681%	2 630 605	1 144 395	3 775 000	50 122	4 177
193	1	112	5	M	1,9681%	2 630 605	1 144 395	3 775 000	50 122	4 177
195	1	112	5	M	1,9681%	2 630 605	1 144 395	3 775 000	50 122	4 177
197	1	112	5	M	1,9681%	2 630 605	1 144 395	3 775 000	50 122	4 177
199	1	112	5	M	1,9681%	2 630 605	1 264 395	3 895 000	50 122	4 177
110	1	112	5	M	1,9681%	2 630 605	1 744 395	4 375 000	50 122	4 177
112	1	112	5	M	1,9681%	2 630 605	1 464 395	4 095 000	50 122	4 177
114	1	112	5	M	1,9681%	2 630 605	1 464 395	4 095 000	50 122	4 177
116	1	112	5	M	1,9681%	2 630 605	1 544 395	4 175 000	50 122	4 177
118	1	68	3	M	1,3742%	1 836 754	1 458 246	3 295 000	34 997	2 916
120	2	68	3	T	1,3742%	1 836 754	908 246	2 745 000	34 997	2 916
122	1	68	3	M	1,3742%	1 836 754	1 458 246	3 295 000	34 997	2 916
124	2	68	3	T	1,3742%	1 836 754	958 246	2 795 000	34 997	2 916
128	1	68	3	M	1,3742%	1 836 754	1 113 246	2 950 000	34 997	2 916
130	2	68	3	T	1,3742%	1 836 754	888 246	2 725 000	34 997	2 916
132	1	55	2	M	1,1646%	1 556 571	738 429	2 295 000	29 658	2 472
134	2	55	2	T	1,1646%	1 556 571	638 429	2 195 000	29 658	2 472
136	1	84	4	M	1,6071%	2 148 068	1 326 932	3 475 000	40 928	3 411
138	2	84	4	T	1,6071%	2 148 068	1 026 932	3 175 000	40 928	3 411
142	1	112	5	M	1,9681%	2 630 605	1 194 395	3 825 000	50 122	4 177
144	1	112	5	M	1,9681%	2 630 605	1 294 395	3 925 000	50 122	4 177
146	2	68	3	T	1,3742%	1 836 754	1 058 246	2 895 000	34 997	2 916
148	1	68	3	M	1,3742%	1 836 754	1 158 246	2 995 000	34 997	2 916
150	2	55	2	T	1,1646%	1 556 571	838 429	2 395 000	29 658	2 472
152	1	55	2	M	1,1646%	1 556 571	893 429	2 450 000	29 658	2 472
154	2	55	2	T	1,1646%	1 556 571	838 429	2 395 000	29 658	2 472
156	1	55	2	M	1,1646%	1 556 571	893 429	2 450 000	29 658	2 472
158	2	68	3	T	1,3742%	1 836 754	1 058 246	2 895 000	34 997	2 916
160	1	68	3	M	1,3742%	1 836 754	1 258 246	3 095 000	34 997	2 916
Summa		5294			100,000%	133 662 750	71 972 250	205 635 000	2 546 755	212 230

M = Mark ingår i upplåtelsen enligt bilaga till upplåtelseavtal

T = Takterrass ingår i upplåtelsen enligt bilaga till upplåtelseavtal

11

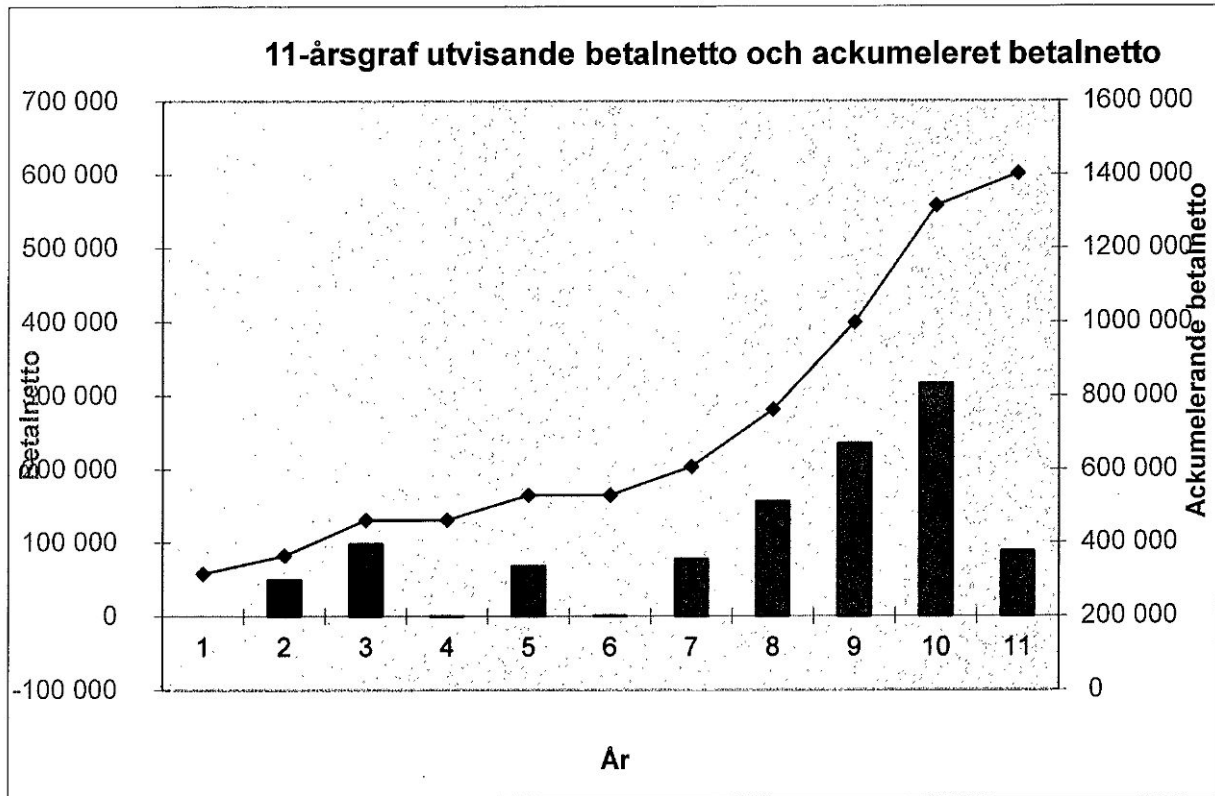
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SVERIGEHUSET NORDTAG LUND

F Ekonomisk prognos och kassaflödesanalys, 11-årsgraf och känslighetsanalys

Projekt:		Bf Sverigehuset Nordtag Lund													
Ort:	Kostnadsutveckling														
	Driftkostnader										Procent/år				
	Km/linj	Kronor	Årsavgifter	Ränta på medel i kassan							Avskrivning				
Insats	25 248	133 662 750	0,00%												
Upplästsavgift	13 595	71 972 250	0,00%												
Summa insats o upplä	38 843	205 635 000													
Intäkter	Antal	Medelhöjda													
	5 294 m ²	481 kr/m ² boea													
Aravgift andelstal	63 lgh	100 kr/kvm BOA	2 546 755	481	2 597 690	2 649 644	3 222 859	3 287 316	3 543 019	3 613 880	3 686 157	3 759 880	3 835 078	3 911 780	4 318 921
Deb.vänteförbruk.	63 lgh	100 kr/kvm BOA	529 400	100	539 988	550 788	561 804	573 040	584 500	596 190	608 114	620 276	632 682	645 336	712 503
Hyra parkeringsplatser	64,00 st	400 kr/man	307 200	58	313 344	319 611	326 003	332 523	339 174	345 957	352 876	359 994	367 132	374 475	413 451
Summa årliga intäkter			3 383 355	639	3 451 022	3 520 043	4 110 665	4 192 879	4 466 693	4 556 027	4 647 148	4 740 091	4 834 892	4 931 590	5 444 874
Driftkostnader inkl. moms															
Driftkostnader			1 217 435	230	1 241 784	1 266 619	1 291 952	1 317 791	1 344 147	1 371 030	1 398 450	1 426 419	1 454 948	1 484 046	1 638 507
Fastighetsavgift			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	356 469
Avsättning till fastighetsunderhåll			317 640	60	323 993	330 473	337 082	343 824	350 700	357 714	364 869	372 166	379 609	387 201	457 502
Summa driftsunderhåll			1 535 075	290	1 565 777	1 597 092	1 629 034	1 661 615	1 694 847	1 728 744	1 763 319	1 798 585	1 834 557	1 871 248	2 422 478
Driftnetto			1 848 280	349	1 885 246	1 922 951	2 481 632	2 531 264	2 771 846	2 827 283	2 883 829	2 941 506	3 000 336	3 060 342	3 022 396
Kapitalkostnader															
Räntekostnad lån 1			367 360	69	363 686	360 013	690 407	683 290	676 172	669 054	661 937	654 819	647 702	743 904	507 416
Räntekostnad lån 2			367 360	69	363 686	360 013	690 407	683 290	676 172	669 054	661 937	654 819	647 702	743 904	507 416
Räntekostnad lån 3			424 760	80	420 512	416 265	412 017	407 770	750 702	723 010	715 319	707 627	699 996	795 564	556 206
Amortering lån 1			229 600	43	229 600	229 600	229 600	229 600	229 600	229 600	229 600	229 600	229 600	229 600	229 600
Amortering lån 2			229 600	43	229 600	229 600	229 600	229 600	229 600	229 600	229 600	229 600	229 600	229 600	229 600
Amortering lån 3			229 600	43	229 600	229 600	229 600	229 600	229 600	229 600	229 600	229 600	229 600	229 600	229 600
Summa nettokapitalkostnader			1 848 280	349	1 836 685	1 825 090	2 481 632	2 463 149	2 771 846	2 749 919	2 727 992	2 705 056	2 684 139	2 972 172	2 259 858
Betalnetto			0	0	48 560	97 860	0	68 115	0	77 364	155 837	235 440	316 197	88 170	762 558
Ränteinräkningar kassa			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Betalnetto inkl. ränteinräkningar kassa			0	0	48 560	97 860	0	68 115	0	77 364	155 837	235 440	316 197	88 170	762 558
Likviditetsreserv			315 000	60	363 560	461 421	461 420	529 536	529 536	606 900	762 737	998 177	1 314 374	1 402 544	5 806 725
Ackumulerat betalnetto			315 000	60	363 560	461 421	461 420	529 536	529 536	606 900	762 737	998 177	1 314 374	1 402 544	5 806 725
Amortering			688 800	130	688 800	688 800	688 800	688 800	688 800	688 800	688 800	688 800	688 800	688 800	688 800
Avsättning till fastighetsunderhåll			317 640	60	323 993	330 473	337 082	343 824	350 700	357 714	364 869	372 166	379 609	387 201	427 502
Avskrivning			-1 587 000	-300	-1 587 000	-1 587 000	-1 587 000	-1 587 000	-1 587 000	-1 587 000	-1 587 000	-1 587 000	-1 587 000	-1 587 000	-3 000 000
Resultat			-580 560	-110	-525 647	-466 867	-561 118	-468 261	-547 499	-463 122	-377 495	-295 934	-202 394	-422 828	291 860
Ackumulerat resultat			-580 560	-110	-1 106 207	-1 576 074	-2 137 192	-2 623 453	-3 170 932	-3 634 074	-4 011 569	-4 302 163	-4 500 957	-4 927 385	-2 958 893

5232001112702

11-årsgraf betalnetto



202211002326

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SVERIGEHUSET NORDTAG LUND

Känslighetsanalys

Årsavgiften nedan avser den del som är fördelad efter andelstal.

	<i>Summa årsavgifter per m²/boa</i>	<i>Summa årsavgifter per m²/boa</i>	<i>Summa årsavgifter per m²/boa</i>
År	Enligt ekonomisk prognos	Om räntan över- stiger ekonomisk prognos med 1 %	Om inflationen överstiger ekonomisk prognos med 1 % *
1	481	611	481
2	491	619	493
3	500	628	505
4	609	735	616
5	621	746	631
6	669	793	682
7	683	805	698
8	696	817	715
9	710	830	732
10	724	843	750
11	739	856	768
12	754	869	786
13	769	883	805
14	784	897	824
15	800	912	844
16	816	926	865

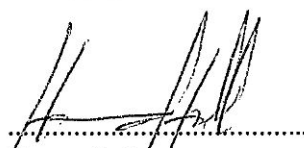
* Driftskostnaden ökad med 1% per år i förhållande till ekonomisk prognos

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SVERIGEHUSET NORDTAG LUND

G Särskilda förhållanden

1. Medlem som innehar bostadsrätt ska erlägga insats och i förekommande fall upplåtelseavgift med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Föreningens årliga utgifter fördelas efter lägenheternas insatser, efter egen förbrukning eller per lägenhet. Bostadsrättshavaren betalar egna förbrukningsavgifter för hushållsel och vatten. Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsuthyrning kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår inte, vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte ska äventyras.
3. Angiven bostadsyta är baserad på en på ritning uppmätt area. Mindre avvikelser i funktion eller bostadsyta påverkar inte de fastställda insatserna, upplåtelseavgifterna eller andelstalen.
4. Bostadsrättshavaren ska, på egen bekostnad, till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick i enlighet med föreningens stadgar. Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten. Omfattningen av detta framgår av bilaga till upplåtelseavtalet.
5. Vid bostadsrättsföreningens upplösning och likvidation ska föreningens tillgångar skiftas på så sätt föreningens stadgar föreskriver.
6. Årsavgift ska erläggas månadsvis i förskott.
7. Det åligger bostadsrättshavaren att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggförsäkring för bostadsrätt.
8. De i planen lämnade uppgifterna angående utförande, kostnader, intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända kostnader och intäkter m.m.. Det innebär bland annat att ändringar i ränteläget under perioden fram till slutlig placering ger förändrade boendekostnader.
9. I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning på grund av olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger inte.
10. Sverigehuset äger rätt att nyttja ännu inte upplåtna lägenheter samt av Sverigehuset förvärvade lägenheter för visningsändamål.

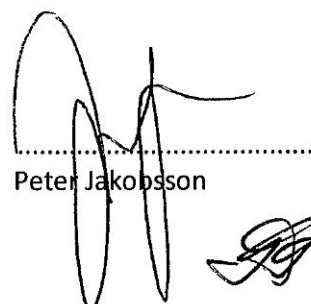
Göteborg 2022-11-04



Hanna Hall



Sara Dahlström



Peter Jakobsson

INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för **Bostadsrättsföreningen Sverigehuset Nordtag Lund**, org.nr. 769640–3158, får härmed avge följande intyg:

Intyget avser en ekonomisk plan.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet.

De faktiska uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända. De i planen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och planen framstår som hållbar. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

Platsbesök har inte bedömts tillföra något av betydelse för granskningen då den andre intygsgivaren genomfört platsbesök med fotografering den 28 oktober 2022.

På grund av den företagna granskningen vilar planen, enligt min uppfattning, på tillförlitliga grunder.

Till grund för denna bedömning ligger att affären med fastigheten genomförs i enlighet med det pris, de kostnader samt övriga ekonomiska och faktiska förutsättningar och villkor som anges i planen.

Anskaffningskostnaden är inte den slutliga och för upplåtelse krävs därför att den slutliga anskaffningskostnaden redovisas på föreningsstämma.

Bostadsmarknaden på orten bedöms överensstämma med i planen angivna bostadspriser.

Göteborg den 7 november 2022



Björn Sahlin

Advokatfirman Wåhlin AB

Av Boverket förklarad behörig intygsgivare

Advokatverksamhet omfattas av ansvarsförsäkring

Handlingar som ligger till grund för bedömningen

Uppdragsbeställning	Brf	2022-10-18
Stadgar	Brf	2021-09-08, registrerade hos Bolagsverket
Registreringsbevis	Bolagsverket	2022-10-20
Fastighetsutdrag	Infotorg Bisnode	2022-10-20
Aktieöverlåtelseavtal	Sverigehuset Projektutveckling Nordtag AB / Brf	2021-09-27, 2021- 11-22
Revers aktieöverlåtelse	Brf	2022-10-20
Revers aktieöverlåtelse	Brf	2022-10-20
Marköverlåtelseavtal	Jaktbacken nr 2 AB / Kungälv kommun	2021-07-01
Köpebrev	Jaktbacken nr 2 AB / Kungälv kommun	2022-02-03
Transportköp	Brf / Jaktbacken nr 2 AB	2022-02-07
Marköverlåtelseavtal	North Carving nr 3 AB / Kungälv kommun	2021-07-01
Köpebrev	Brf / Kungälv kommun	2022-09-14
Totalentreprenadavtal etapp 1	Brf / NCC Sverige AB	2021-09-20
Totalentreprenadavtal etapp 2	Brf / NCC Sverige AB	2021-12-03
Avtal om gäldenärsbyte	Sverigehuset i Göteborg AB, NCC Sverige AB, Brf	2022-11-01/02
Taxeringsvärdeberäkning hyreshus	Skatteverket	2022-2024
Taxeringsvärdesberäkning småhus	Skatteverket	2021-2023
Bygglov beviljat	Kungälv kommun	2021-10-15
Partiellt startbesked	Kungälv kommun	2021-12-20
Startbesked	Kungälv kommun	2022-03-11

Nybyggnadskarta	Kungälv kommun	2021-08-16
Illustrationsplan	Brf	odaterad
Plankarta	Kungälv kommun	odaterad
Prospekt	https://www.sverigehuset.se/projekt/nordtag-lund	odaterad
Ritningar	NCC Sverige AB	2019-12-13
Låneoffert	Nordea	2022-10-10
Räntetak	Nordea / Brf	2021-11-26
Energiberäkning	NCC	2021-12-22
Intyg från KA	Mikael von Oldenskiöld, KA	2022-11-03
Garantiutfästelse anskaffningskostnad samt osålda lgh	Sverigehuset i Göteborg AB / Brf	2022-10-21
Värdeutlåtande från mäklare	Nya Kvadrat	2022-10-18

Sköldeberg FastighetsVärdering

202211002332

INTYG AV den EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen från 2022-11-04 för **Bostadsrättsföreningen Sverige huset Nordtag Lund** (769640-3158) i Kungälv kommun får härmed avge följande intyg:

De faktiska uppgifterna som lämnats i planen, stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av mig. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och planen framstår som hållbar.

Bostadsrättsföreningens hus har besökts 2022-10-28 av undertecknad.

Jag anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Intyget avser en preliminär kostnad.

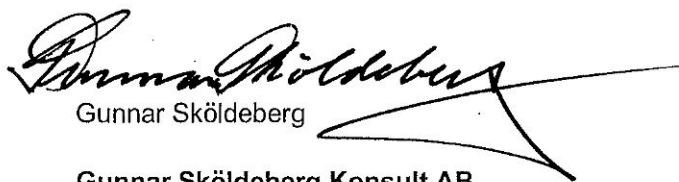
Bostadsrättsmarknaden på orten är sådan att lägenheterna bedöms kunna upplåtas som planerat. Exploatören har dessutom garanterat förvärv av eventuellt osålda lägenheter vid avräkningsdagen.

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

Intygsgivaren har ansvarsförsäkring hos försäkringsbolaget If.

Underlaget för granskningen framgår av bilagan.

Göteborg 2022-11-07


Gunnar Sköldeberg

Gunnar Sköldeberg Konsult AB

Av Boverket förordnad intygsgivare

Underlagsförteckning vid granskning av ekonomisk plan för Brf Sverigehuset Nordtag Lund

Handling	Upprättare	Datum
Granskningsbeställning	Brf Sverigehuset Nordtag Lund	2022-10-18
Stadgar	Brf, stämma	2021-08-18
Registreringsbevis, brf	Bolagsverket	2021-09-08
Fastighetsdatautdrag, 3 st	Metria	2022-10-31
Marköverlåtelseavtal	Jaktbacken nr 2 AB / Kungälv kommun	2021-06-02
Köpebrev	Jaktbacken nr 2 AB / Kungälv kommun	2022-02-03
Köpebrev	Brf Sverigehuset Nordtag Lund / Kungälv kommun	2022-09-14
Avtal om överlåtelse av aktier	Brf / Sverigehuset Projektutveckling Nordtag AB	2021-11-22
Skattemässiga markposter	Sverigehuset i Göteborg AB	2021-09-30
Ritningar och situationsplan	Lilljewall	Ej daterade
Partiellt startbesked mark & grund	Kungälv kommun, Miljö- och byggnadsnämnden	2021-12-30
Startbesked, nybyggnad	Kungälv kommun, Miljö- och byggnadsnämnden	2022-03-11
Energiberäkning, Nordtag Beta och radhus	NCC Building	2021-12-22
Entreprenadkontrakt	North Carving nr 3 AB / NCC Sverige AB	2021-07-14
Totalentreprenadkontrakt, överlåtelse	Brf / NCC Sverige AB	2021-11-30
Intyg över byggnadsstatus, Projekt : Nordtag Lund	Sverigehuset, Christoffer Verschuur	2022-10-18
Bekräftelser av kontrakt om räntetak, 3 st	Nordea	2021-11-26
Affärsförslag till Brf Sverigehuset Nordtag Lund	Nordea	2022-10-10
Garantiförbindelse	Brf / Sverigehuset Nordtag Lund AB	2022-10-21
Beräkna taxeringsvärde, småhus och hyreshus	Skatteverkets hemsida	1905-07-14 2021-11-17
Detaljplan	Kungälv kommun	2017-09-29
Mäklarbekräftelse, mejl	Nya Kvadrat, Gustav Johansson	2022-11-03
Tillstånd att ta emot förskott för bostadsrätter med visst belopp	Bolagsverket	2021-10-20
Revers	Brf / Sverigehuset Projektutveckling Nordtag AB	2022-10-20
Revers	Brf / Sverigehuset Projektutveckling Nordtag AB	2022-10-20
Gäldenärsbyte	Sverigehuset i Göteborg AB, Brf Sverigehuset Nordtag Lund / NCC Sverige AB	2022-11-01-02