

2023032702615

EKONOMISK PLAN FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SVERIGEHUSET STIGBERGSLIDEN 12

Org nr. 769640-3182

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

	<i>sid</i>
A Allmänna förutsättningar	1
B Beskrivning av fastigheterna	3
C Kostnader för föreningens fastighetsförvärv, finansieringsplan och nyckeltal	8
D Beräkning av föreningens årliga kostnader	9
E Beräkning av föreningens årliga intäkter	11
Lägenhetsförteckning	12
F Ekonomisk prognos, 12-årsgraf och känslighetsanalys	13
G Särskilda förhållanden	16

BA

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SVERIGEHUSET STIGBERGSLIDEN 12

A Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Sverigehuset Stigbergsliden 12, som har sitt säte i Göteborg, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Under januari 2022 – kvartal 3 2023 planeras bebyggelse av sammanlagt 30 lägenheter och en lokal i ett flerbostadshus. Nybyggnadsår blir 2023. Bebyggelsen utgör en del av flera utbyggnadsetapper i området. Planförhållandena regleras i Detaljplan för Stigberget 713: 204 m fl, Kv Klåvestenen, inom stadsdelen Stigberget i Göteborg (antogs 2019-03-26, laga kraft 2020-07-30). Bygglov är beviljat (BN 2021-002894).

Upplåtelsen av bostadsrätterna i föreningen beräknas ske med start under mars 2023, dock tidigast då ekonomisk plan registrerats och tillstånd erhållits från Bolagsverket för att upplåta bostäderna med bostadsrätt. Inflyttning i lägenheterna beräknas ske med start i september 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 (aktieförvärv) samt på upphandlingsprotokoll med AF Bygg Väst AB (tidigare Betonmast Göteborg AB) och på beräkning av under byggnadstiden tillkommande kostnader. Samtliga byggherrekostnader ingår i förvärvet, såsom exempelvis kostnad för lagfart, pantbrev och fastighetsbildning. Föreningens andel av kostnaden för utbyggnationen av gemensamhetsanläggningarna ingår i fastighetsförvärvet. Entreprenören genomför byggnadsprojektet på totalentreprenad.

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

Nordea finansierar projektet långsiktigt.

Som säkerhet för föreningens insatser kommer en insatsgaranti att finnas tecknad. I separat garantiförbindelse till förmån för föreningen har Sverigehuset i Göteborg AB ("Sverigehuset") garanterat att den slutliga kostnaden för föreningens fastighetsförvärv överensstämmer med denna 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. Det innebär att föreningen står för kostnad för avskrivning av byggnad vilket inte är en likviditetspåverkande post.

Individuella tillval betalas av respektive bostadsrättsinnehavare utöver insats. Betalningen av tillval sker direkt till entreprenören/leverantören. Balkonger och uteplatser ingår i upplåtelsen.

Parkeringsplatserna i externt garage kommer att hyras ut med sidoavtal. Kostnaden för de parkeringsplatser som hyrs ut med sidoavtal ingår inte i lägenhetens årsavgift utan debiteras separat. Vid överlåtelse av bostadsrätten upphör sidoavtalet för parkeringsplatsen att gälla. För området finns ett särskilt mobilitetsavtal innehållande bland

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SVERIGEHUSET STIGBERGSLIDEN 12

annat startpaket hos Västtrafik, cykelmekstation och gott om cykelparkeringar. Allt i syfte att underlätta ett hållbart boende utan behov av egen bil.

Bostadsrättsföreningen har förvärvat samtliga aktier i Sverigehuset Stigbergsliden 12 AB, org. nr 559324-7017, från Sverigehusets dotterbolag. Sverigehuset Stigbergsliden 12 AB ägde vid tillträdet fastigheten Göteborg Stigberget 5:12, på vilken bostadsrättsföreningen uppför flerbostadshuset. Sverigehuset Stigbergsliden 12 AB har sålt fastigheten för skattemässigt värde till bostadsrättsföreningen. Bostadsrättsföreningen kommer därefter att likvidera Sverigehuset Stigbergsliden 12 AB. Kostnaden för likvidationen kommer Sverigehuset att ta. Affären medför att det uppkommer en latent skatteskuld i bostadsrättsföreningen. Denna skatteskuld förfaller enbart om bostadsrättsföreningen upphör med verksamheten och säljer fastigheten.

Föreningens skattemässiga värde på fastigheten beräknas att uppgå till 151 140 828 kr fördelat på 79 823 828 kr för byggnad och 71 317 000 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 BFNAR 2016:10; Årsredovisning i mindre företag.

2023032702617

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SVERIGEHUSET STIGBERGSLIDEN 12

B Beskrivning av fastighet

Fastighetsbeteckning	Göteborg Stigberget 5:12
Adress	Stigbergsliden 12A-B, 414 63 Göteborg
Fastighetens areal	478 m ²
Boarea	1 939 m ²
Byggnadernas antal	Ett flerbostadshus
Antal bostadslägenheter	30 lägenheter
Lokalyta	En lokal på 111 kvm
Antal våningar	Nio våningar inklusive källare
Allmänna ytor	Ett trapphus med hiss, förrådsutrymmen, teknikutrymmen, cykelverkstad och cykelparkeringar

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delägare i Stigberget GA 3-7 som förvaltas av Stigbergshyllans samfällighetsförening, org. nr 717922-7918. Delägare är utöver föreningen även Brf Sverige huset Stigbergshyllan 26-32 som äger den angränsande fastigheten Göteborg Stigberget 5:13. Föreningen har andelstalet 20 % i samtliga nedanstående gemensamhetsanläggningar.

Stigberget GA:3

Gemensamhetsanläggningen innehåller gårdar och dagvattenanläggning. Det innebär all gemensam yta med undantag för privata uteplatser, innefattande lekanläggning, sitttytor, planteringar och gångvägar. Skärmar, staket och planteringslådor som avgränsar de privata uteplatserna ingår i gemensamhetsanläggningen. I dagvattenanläggningen ingår fördröjningsmagasin, dagvattenledning till kommunal anslutningspunkt och brunnar.

Stigberget GA:4

Gemensamhetsanläggningen innehåller gemensamhetslokal inklusive takterrass, spa- och relaxavdelning med gästlägenhet inklusive takterrass som nås från Kjellmansgatan 28.

Stigberget GA:5

Gemensamhetsanläggningen innehåller miljöhus utvändigt, miljörum på Kjellmansgatan 28 och sopsugsanläggning.

Stigberget GA:6

Gemensamhetsanläggningen innehåller alla kommunikationsytor såsom entrédörrar, trapphus, hissar och korridorer.

Stigberget GA:7

Gemensamhetsanläggningen innehåller cykelrum, cykelförråd och cykelställ.

Servitut/ledningsrätt/nyttjanderätt

Fastigheten belastas av servitut av sådant slag som erfordras för att omhänderta dagvatten från gård och grannfastigheter samt dräneringsledning och spillvattenledning.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SVERIGEHUSET STIGBERGSLIDEN 12

Fastigheten kommer att belastas av servitut för att sätta stöddlinor för spårväg och belysning i fasad.

TV, bredband och hemtelefoni

Digital-TV, bredband via fiber finns i varje lägenhet samt hemtelefoni via mobilnätet (kund beställer simkort från Telia, hårdvara för ändamålet ombesörjs av kund)

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.

2023032702619

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SVERIGEHUSET STIGBERGSLIDEN 12

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Platta på mark, delvis pålad
Konstruktion	Bjälklag i betong. Lägenhetsskiljande väggar i betong eller stålreglar, isolering och dubbla gips på båda sidor. Det åvilar entreprenören att uppfylla gällande krav på bärighet, brandkrav, ljudisolering mellan och i lägenheterna, fuktisolering etc.
Ytterväggar	Betongelement med ingjutet Petersentegel typ D71 åt norr, väster och öster. Målade betongelement, NCS 3010-Y10R åt söder. Sockel av mörkgrå skiffer, typ Nordskiffer Castillo åt norr. Burspråk i guldfärgad lackerad aluminiumplåt, RAL 1036.
Lägenhetsskiljande väggar	Betong eller stålreglar, isolering och dubbla gips på båda sidor.
Innerväggar ej bärande	Gipsskiva Regelverk Gipsskiva
Bjälklag	Betong
Balkonger	Betong med svarta (RAL 9005) aluminiumräcken (pinnaräcken) åt söder och perforerad guldfärgad lackerad aluminiumplåt, RAL 1036 åt norr
Yttertak	Tätskikt/matta/duk, papp
Invändig trappa i trapphus	Betongtrappor med beläggning av cementmosaik
Entrédörrar	Lägenhetsdörr, säkerhetsdörr RC3 klass
Plåtarbeten	Hängrännor, fotplåt, stuprör, droppbleck och dylikt utföres med färgsättning RAL 9005.
Fönster	Trä med aluminiumklädd utsida.
Mark	Uteplatser med trä yta, i övrigt betongplattor, asfalt och planteringar.
Uppvärmningssystem	Bostadshuset värms med fjärrvärme.
Ventilation	Lägenheterna är försedda med mekanisk från- och tilluftsventilation med värmeåtervinning.
VA och el	Kommunalt VA samt elnät.

2023032702620

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SVERIGEHUSET STIGBERGSLIDEN 12

G = golv Fo = foder S = socklar V = väggar
 D = dörrar T = tak Fö = fönster Ö = övrigt

Entré/hall	G	Kähns Crisp mattlackad pigmenterad ekparkett samt Höganäs Blackboard ash klinker 30x60 cm innanför entré
	S	Målad vit NCS S 0500-N
	Fo	Trä, vita NCS S 0500-N
	V	Målat vit NCS S 0500-N
	D	Slät, vit NCS S 0500-N
	T	Målat vit
	Ö	Hatthylla Essem Design
Kök	G	Kähns Crisp mattlackad pigmenterad ekparkett
	S	Målat vit NCS S 0500-N
	Fo	Trä, vita NCS S 0500-N
	V	Målat NCS S 0500-N och stänkskydd i Silestone Blanco Maple 20 cm
	Fö	Trä, fabriksmålad. Aluminium/trä. Fönsterbänk i terazzo.
	T	Målat
	Ö	<i>Köksenhet:</i> Skåpssnickerier Arkitekt Plus från Marbodan, omfattning enligt ritning. Kyl/sval typ Electrolux rostfri Frysskåp typ Electrolux rostfri Induktionshäll typ Electrolux Mikrovågsugn typ Electrolux rostfri Ugn typ Electrolux rostfri Diskmaskin typ Electrolux integrerad Spiskåpa Pandora green flow Diskho rostfritt Spotlights under överskåp Bänkskiva, silestone Blanco Maple
Bad /Tvätt	G	Blackboard ash klinker 30x60 cm, komfortvärme
	Fo	Trä, vita NCS S 0500-N
	V	Kakel, vit matt, Höganäs 25 x 40 cm , två väggar, målat NCS S 2005-Y20R, 2 väggar
	D	Slät, vit NCS S 0500-N
	T	Målat, gips
	Ö	Tvättmaskin typ Electrolux Torktumlare typ Electrolux Bänkskiva i laminat och skåp över tvättmaskin och torktumlare där det inte finns tvättpelare. Kommod, tvättställ och spegelskåp från Svedbergs Duschvägg med halvfrostat glas, Svedbergs WC-stol Ifö Spira Art Handdukstork Handdukskrokar, toalettpappershållare

2023032702621

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SVERIGEHUSET STIGBERGLIDEN 12

G = golv **Fo = foder** **S = socklar** **V = väggar**
D = dörrar **T = tak** **Fö = fönster** **Ö = övrigt**

WC	G S Fo V D T Ö	Blackboard ash klinker 30x60 cm Klinker Trä, vita NCS S 0500-N Målat NCS S 2005-Y20R Slät, vit Målat Tvättställ, kommod och spegel från Svedbergs. WC-stol Ifö Spira Art handdukskrokar, toalettpappershållare
WC/DUSCH	G Fo V D T Ö	Blackboard ash klinker 30x60 cm, komfortvärme Trä, vita NCS S 0500-N Kakel, vit matt, Höganäs 25 x 40 cm två väggar, målat NCS S 2005-Y20R 2 väggar Slät, vit Målat vit Tvättställ, kommod och spegelskåp från Svedbergs. WC-stol Ifö Spira Art Handdukstork handdukskrokar, toalettpappershållare
Sovrum	G S Fo V D Fö T Ö	Kährs Crisp mattlckad pigmenterad ekparkett / textilmatta i ett sovrum Målad vit NCS S 0500-N Trä, vita NCS S 0500-N Målad vit NCS S 0500-N Slät, vit NCS S 0500-N Trä, fabriksmålade. Aluminium / trä. Fönsterbänk i terazzo. Målat vitt Garderober enligt ritning
Vardagsrum	G S Fo V Fö T	Kährs Crisp mattlckad pigmenterad ekparkett Målad vit NCS S 0500-N Trä, vita NCS S 0500-N Målad vit NCS S 0500-N Trä, fabriksmålade. Aluminium / trä. Fönsterbänk i terazzo. Målat vitt
Klk	G V T D Fo S Ö	Kährs Crisp mattlckad pigmenterad ekparkett Målad vit NCS S 0500-N Målat vit NCS S 0500-N Slät, vit NCS S 0500-N Trä, vita NCS S 0500-N Trä, vita NCS S 0500-N Klädstång och hylla

Fabrikat kan komma att ändras till likvärdigt. En omgång ritningar hålls tillgängliga hos föreningens styrelse.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SVERIGEHUSET STIGBERGSLIDEN 12

C Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Köpeskilling för föreningens fastighet (aktier) inkl markutveckling och andel i samfällighetsförening	74 591 172 kr
Nybyggnadskostnader	79 823 828 kr
Likviditetsreserv	<u>150 000 kr</u>
Summa	154 565 000 kr

Finansieringsplan

Fastighetsförvärv enligt ovan	154 565 000 kr
Föreningens lån	- 29 085 000 kr
Insatser och upplåtelseavgifter	<u>- 125 480 000kr</u>
Summa	0 kr

Nyckeltal

Area	
Bostadsarea bruttoarea (BTA)	3 345 kvm
Upplåten lägenhetsarea (BOA)	1 939 kvm
Upplåten lokalarea (LOA)	111 kvm
Nyckeltal per kvadratmeter	
Anskaffningsvärde kronor per kvadratmeter bruttoarea (BTA)	46 208 kr/kvm
Insatser och upplåtelseavgifter kronor per kvadratmeter upplåten lägenhetsarea (BOA)	64 714 kr/kvm
Lån kronor per kvadratmeter upplåten lägenhetsarea (BOA)	15 000 kr/kvm
Årsavgift kronor per kvadratmeter upplåten lägenhetsarea (BOA)	714 kr/kvm
Årsavgifter fördelade per hushåll (Triple Play), kronor/år	2 604 kr/hushåll
Debitering individuell vattenförbrukning (beräknad), kronor per kvadratmeter upplåten lägenhetsarea (BOA)	100 kr/kvm
Hysesintäkt lokal, kronor/år	1 700 kr/kvm
Avsättning till underhållsfond per kvadratmeter BOA	60 kr/kvm
Kassaflöde per kvadratmeter BOA	60 kr/kvm

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

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SVERIGEHUSET STIGBERGSLIDEN 12

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 1,7% vid upprättande av ekonomisk plan. Om den offererade räntan vid tidpunkten då föreningens lån skall betala 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 2,5 procentenheter år fyra när de första räntaken löper ut och ytterligare 0,5 procentenheter år elva.

Lån	Belopp [SEK]	Räntesats [%]	Amortering [SEK]	Ränta [SEK]	Kapitalkostnad [SEK]
Lån 1	9 695 000	1,60%	96 950	155 120	252 070
Lån 2	9 695 000	1,60%	96 950	155 120	252 070
Lån 3	9 695 000	1,85%	96 950	179 358	276 308
Summa lån	29 085 000 kr		290 850 kr	489 598 kr	780 448 kr
Lån		29 085 000 kr			
Insatser		81 562 000 kr			
Upplåtelseavgifter		43 918 000 kr			
Summa finansiering		154 565 000 kr	Summa kapitalkostnad år 1		780 448 kr



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SVERIGEHUSET STIGBERGSLIDEN 12

Kapitalkostnader	
Räntekostnader	489 598 kr
Amortering (år 1) ¹	290 850 kr
Delsumma	780 448 kr

Avsättningar	
Föreningens fastighetsunderhåll	60 kr / kvm Boa ² 116 340 kr
Delsumma	116 340 kr

Driftskostnader ³	
Ekonomisk förvaltning och administration	37 500 kr
Elförbrukning (fastighet)	69 420 kr
Fastighetsskötsel	60 000 kr
Försäkringar	23 268 kr
GA:3 Gård och dagvattenanläggning (skötsel, snöskottning, besiktningar etc)	50 000 kr
GA:4 Samlingslokaler	10 000 kr
GA:5 Sophantering	60 000 kr
GA:6 Kommunikationsytor inkl hiss	70 000 kr
GA:7 Cykelrum och cykelförråd	15 000 kr
Hyra externt parkeringsgarage	220 500 kr
Mobilitetsåtgärder	10 000 kr
Revisionsarvode	20 000 kr
Styrelsearvode	10 000 kr
Teknisk förvaltning, serviceavtal	52 500 kr
Triple play	78 120 kr
Uppvärmning	120 000 kr
Vattenförbrukning hushållsförbrukning	193 900 kr
Vattenförbrukning övrigt	20 000 kr
Övriga fastighetskostnader	32 500 kr
Delsumma	1 152 708 kr

Övriga kostnader	
Fastighetsavgift för bostäder ⁴	0 kr
Fastighetsskatt lokaler	16 520 kr
Delsumma	16 520 kr

Summa beräknade årliga kostnader år 1 **2 066 016 kr**

¹ Amortering enligt plan.

² Minimiavsättning enligt stadgar är 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 debiteras kostnaden för förbrukning av hushållsel individuellt, vilket gör att kostnaden inte är med i föreningens driftskostnad. För hushållsel tecknar medlemmarna eget abonnemang. Vattenförbrukning debiteras från föreningen.

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 100 652 000 kr fördelat med 57 405 000 kr på byggnad och 43 247 000 kr för mark. Uppskattningen är baserad på "Beräknad fastighetstaxering hyreshus 2022-2024", värdeområde 1480106.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SVERIGEHUSET STIGBERGSLIDEN 12

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 utgifter, amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas insatser, per lägenhet och efter förbrukning.

Intäkter

Årsavgifter fördelade efter insatser	714 kr/kvm /år	1 384 796 kr
Årsavgifter fördelade per lägenhet	2 604 kr/lägenhet /år	78 120 kr
Debitering vattenförbrukning (beräknad)	100 kr/kvm/år	193 900 kr
Lokalhyra 1700 kr/kvm, 111 kvm	1700 kr/kvm/år	188 700 kr
Hyror parkeringsplatser garage (0 % vakans)	1 530 kr/mån inkl moms	220 500 kr
Summa beräknade årliga intäkter år 1		2 066 016 kr

Årsavgifter fördelade per lägenhet avser kostnaden för Triple play.

Till årsavgiften ovan tillkommer den del som beräknas efter förbrukning.

Hushållsel	egen förbrukning
Vatten	egen förbrukning

Tillkommande kostnad för egen förbrukning av hushållsel och vatten beräknas till cirka 10 000 kr/år för hushållsel och 5 000 kr/år för vatten. Den uppskattade kostnaden är beräknad på normalförbrukning för en lägenhet med tre personer boende. Vattenförbrukning debiteras från föreningen. För hushållsel tecknar medlemmarna eget abonnemang. Kostnaden för hushållsel kan variera beroende på den osäkerhet på elmarknaden som gäller vid upprättande av ekonomisk plan.

Hyra för en parkeringsplats i garage (preliminärt 12 stycken) beräknas till ca 1 530 kr per månad inkl moms och ingår inte i årsavgiften, utan debiteras separat.

Beträffande gemensamhetslokalen på Kjellmansgatan 28 kommer den att vara öppen för alla som ett gemensamt vardagsrum under vissa tider och under andra tider kommer den att vara möjlig att hyra för föreningens medlemmar för slutna sällskap.

Beträffande spa- och relaxavdelningen med gästlägenhet på Kjellmansgatan 28 kommer den att vara öppen att hyra för föreningens medlemmar. Ambitionen är att den hyra som inbringas för de två gemensamma ytorna ska möta kostnaden för drift och underhåll av desamma.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SVERIGEHUSET STIGBERGSLIDEN 12

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 SS21054:2020. Mindre avvikelser av lägenhetens area föranleder inte ändring av insats, andelstal eller årsavgift. Års- och månadsavgifter är angivna inklusive kostnaden för triple play, som beräknas per lägenhet. Notera att mindre avrundningar är gjorda på samtliga belopp.

Lgh Nr	Vån	Area [kvm] ca	RoK	M/B/L [kvm, ca]	Andelstal [%]	Insats [SEK]	Upplåtelseavg. [SEK]	Köpeskilling [SEK]	Årsavgift [SEK]	Månadsavgift [SEK]
12A-1001	0	39,0	2	B	2,4970%	2 036 625	658 375	2 695 000	37 183	3 099
12A-1002	0	49,0	2	B	2,7943%	2 279 081	615 919	2 895 000	41 299	3 442
12A-1101	1	39,0	2	B	2,4970%	2 036 625	708 375	2 745 000	37 183	3 099
12A-1102	1	49,0	2	B	2,7943%	2 279 081	665 919	2 945 000	41 299	3 442
12A-1103	1	35,0	2	B	2,3781%	1 939 643	655 357	2 595 000	35 536	2 961
12A-1104	1	37,0	1	B	2,2889%	1 866 907	628 093	2 495 000	34 301	2 858
12A-1201	2	39,0	2	B	2,4970%	2 036 625	758 375	2 795 000	37 183	3 099
12A-1202	2	55,0	2	B	2,9727%	2 424 554	870 446	3 295 000	43 769	3 647
12A-1203	2	35,0	2	B	2,3781%	1 939 643	705 357	2 645 000	35 536	2 961
12A-1204	2	37,0	1	B	2,2889%	1 866 907	708 093	2 575 000	34 301	2 858
12A-1301	3	99,0	4	M	4,5482%	3 709 568	2 235 432	5 945 000	65 587	5 466
12A-1302	3	49,0	2	M	2,7943%	2 279 081	915 919	3 195 000	41 299	3 442
12A-1303	3	33,0	1	M	2,1700%	1 769 924	575 076	2 345 000	32 655	2 721
12A-1304	3	112,0	4	M	4,9346%	4 024 760	2 320 240	6 345 000	70 938	5 912
12A-1401	4	99,0	4	B	4,5482%	3 709 568	2 385 432	6 095 000	65 587	5 466
12A-1402	4	49,0	2	B	2,7943%	2 279 081	1 015 919	3 295 000	41 299	3 442
12A-1403	4	48,0	2	B	2,7646%	2 254 835	940 165	3 195 000	40 888	3 407
12A-1404	4	112,0	4	B	4,9346%	4 024 760	2 470 240	6 495 000	70 938	5 912
12A-1501	5	99,0	4	B	4,5482%	3 709 568	2 535 432	6 245 000	65 587	5 466
12A-1502	5	49,0	2	B	2,7943%	2 279 081	1 090 919	3 370 000	41 299	3 442
12A-1503	5	48,0	2	B	2,7646%	2 254 835	1 015 165	3 270 000	40 888	3 407
12A-1504	5	112,0	4	B	4,9346%	4 024 760	2 620 240	6 645 000	70 938	5 912
12A-1601	6	99,0	4	B	4,5482%	3 709 568	2 735 432	6 445 000	65 587	5 466
12A-1602	6	49,0	2	B	2,7943%	2 279 081	1 165 919	3 445 000	41 299	3 442
12A-1603	6	48,0	2	B	2,7646%	2 254 835	1 090 165	3 345 000	40 888	3 407
12A-1604	6	112,0	4	B	4,9346%	4 024 760	2 820 240	6 845 000	70 938	5 912
12A-1701	7	99,0	4	B	4,5482%	3 709 568	3 135 432	6 845 000	65 587	5 466
12A-1702	7	49,0	2	B	2,7943%	2 279 081	1 315 919	3 595 000	41 299	3 442
12A-1703	7	48,0	2	B	2,7646%	2 254 835	1 240 165	3 495 000	40 888	3 407
12A-1704	7	112,0	4	B	4,9346%	4 024 760	3 320 240	7 345 000	70 938	5 912
Summa		1939,0			100,000%	81 562 000	43 918 000	125 480 000	1 462 916	121 910

M= uteplats B= balkong. Uteplatser och balkonger ingår i upplåtelsen.

Alla lägenheter har externt förråd, förutom lägenhet 12A 1002 och 12A 1102 som har sina förråd inne i lägenheten.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SVERIGEHUSET STIGBERGLIDEN 12
 Ekonomisk prognos och kassaflödesanalys, 11-årsgraf och känslighetsanalys

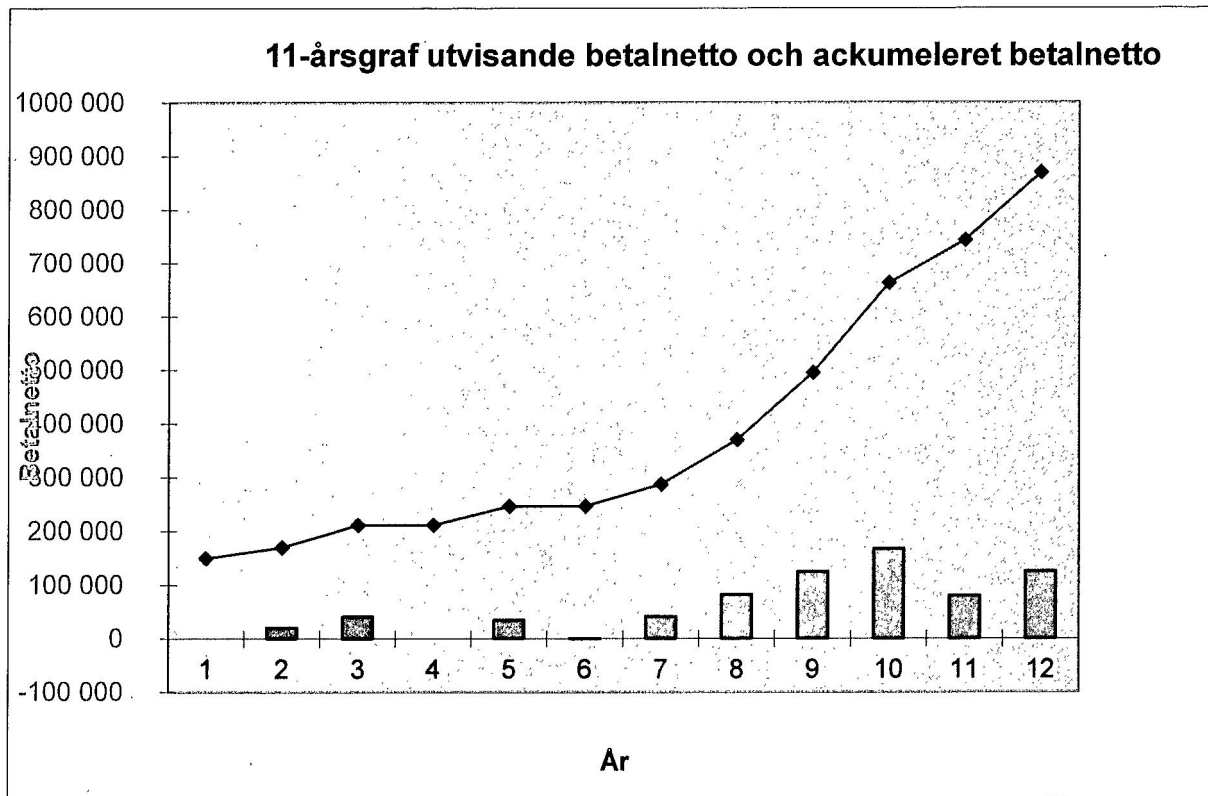
F

Projekt: Brf Sverigehusets Stigbergsliden 12			Kostnadsutveckling				Procent/år										
Ort: Göteborg			Driftskostnader				2,00%										
Insats	Kr/m ²	Kronor	Årsavgifter				2,00%										
	42 064	81 562 000	Ränta på medel i kassan				0,00%										
Upplåtelseavgift	22 650	43 918 000	Avskrivning				1,00%										
Summa insats o uppl.	64 714	125 480 000	ÅR 1	kr/kvm	ÅR 2	ÅR 3	ÅR 4	ÅR 5	ÅR 6	ÅR 7	ÅR 8	ÅR 9	ÅR 10	ÅR 11	ÅR 12	ÅR 16	kr/kvm
Intäkter	Antal	Medelhyra															
Årsavgift andelstal	1 939 m ²	714 kr/m ² BOA	1 384 796	714	1 412 491	1 440 741	1 877 306	1 914 852	2 113 985	2 156 265	2 199 390	2 243 378	2 288 246	2 334 011	2 380 691	2 680 651	1 382
Årsavgift per lgh	30 lgh	2 604 kr/lgh/år	78 120	40	79 682	81 276	82 902	84 560	86 251	87 976	89 735	91 530	93 361	95 228	97 132	105 139	54
Vattendebitering	1 939 m ²	100 kr/kvm BOA	193 900	100	197 778	201 734	205 768	209 884	214 081	218 363	222 730	227 185	231 728	236 363	241 090	260 964	135
Lokalhyra	111 m ²	1 700 kr/m ² LOA	188 700	97	192 474	196 323	200 250	204 255	208 340	212 507	216 757	221 092	225 514	230 024	234 625	253 965	131
Hyra bilplats garage	12,00 st	1 531 kr/mån	220 500	114	224 910	229 408	233 996	238 676	243 450	248 319	253 285	258 351	263 518	268 788	274 164	296 764	153
Summa årliga intäkter			2 066 016	1 066	2 107 336	2 149 483	2 600 222	2 652 227	2 866 107	2 923 429	2 981 898	3 041 536	3 102 367	3 164 414	3 227 702	3 597 484	1855
Driftskostnader inkl. moms																	
Driftskostnader			1 152 708	594	1 175 762	1 199 277	1 223 263	1 247 728	1 272 683	1 298 136	1 324 099	1 350 581	1 377 593	1 405 145	1 433 248	1 551 393	800
Fastighetsavgift/fastighetsskatt			16 520	9	16 850	17 187	17 531	17 882	18 239	18 604	18 976	19 356	19 743	20 138	20 541	86 391	45
Avsättning till fastighetsunderhåll			116 340	60	118 667	121 040	123 461	125 930	128 449	131 018	133 638	136 311	139 037	141 818	144 654	156 578	81
Summa driftsunderhåll			1 285 568	663	1 311 279	1 337 505	1 364 255	1 391 540	1 419 371	1 447 758	1 476 714	1 506 248	1 536 373	1 567 100	1 598 442	1 794 363	925
Driftnetto			780 448	403	796 056	811 978	1 235 967	1 260 686	1 446 736	1 475 671	1 505 184	1 535 288	1 565 994	1 597 314	1 629 260	1 803 121	930
Kapitalkostnader		Lånebelopp															
Räntekostnad lån 1		9 695 000	155 120	80	153 569	152 018	385 570	381 595	377 620	373 645	369 670	365 695	361 720	401 373	396 913	379 075	196
Räntekostnad lån 2		9 695 000	155 120	80	153 569	152 018	385 570	381 595	377 620	373 645	369 670	365 695	361 720	401 373	396 913	379 075	196
Räntekostnad lån 3		9 695 000	179 358	93	177 564	175 770	173 977	172 183	400 646	396 429	392 211	387 994	383 777	423 187	418 485	399 676	206
Amortering lån 1		9 695 000	96 950	50	96 950	96 950	96 950	96 950	96 950	96 950	96 950	96 950	96 950	96 950	96 950	96 950	50
Amortering lån 2		9 695 000	96 950	50	96 950	96 950	96 950	96 950	96 950	96 950	96 950	96 950	96 950	96 950	96 950	96 950	50
Amortering lån 3		9 695 000	96 950	50	96 950	96 950	96 950	96 950	96 950	96 950	96 950	96 950	96 950	96 950	96 950	96 950	50
Summa nettokapitalkostnader			780 448	403	775 552	770 656	1 235 967	1 226 224	1 446 736	1 434 569	1 422 402	1 410 235	1 398 067	1 516 783	1 503 161	1 448 675	747
Betalnetto			0	0	20 505	41 322	0	34 463	0	41 102	82 782	125 053	167 926	80 531	126 099	354 445	183
Ränteintäkter/kassa			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Betalnetto inkl. ränteintäkter kassa			0	0	20 505	41 322	0	34 463	0	41 102	82 782	125 053	167 926	80 531	126 099	354 445	183
Likviditetsreserv			150 000	77													
Akkumulerat betalnetto			150 000		170 505	211 827	211 827	246 290	246 290	287 391	370 174	495 227	663 154	743 684	869 783	2 181 487	
Amortering			290 850	150	290 850	290 850	290 850	290 850	290 850	290 850	290 850	290 850	290 850	290 850	290 850	290 850	150
Avsättning till fastighetsunderhåll			116 340	60	118 667	121 040	123 461	125 930	128 449	131 018	133 638	136 311	139 037	141 818	144 654	156 578	81
Avskrivning			-798 238	-412	-798 238	-798 238	-798 238	-798 238	-798 238	-798 238	-798 238	-798 238	-798 238	-798 238	-798 238	-798 238	-412
Resultat			-391 048	-202	-368 217	-345 026	-383 927	-346 995	-378 940	-335 269	-250 968	-246 024	-200 425	-285 040	-236 635	3 636	2
Akkumulerat resultat			-391 048		-759 265	-1 104 291	-1 488 218	-1 835 213	-2 214 153	-2 549 422	-2 840 390	-3 086 414	-3 286 839	-3 571 878	-3 808 514	-3 918 231	

2023032702628

12-årsgraf betalnetto

2023032702629



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SVERIGEHUSET STIGBERGSLIDEN 12

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	<i>Enligt ekonomisk prognos</i>	<i>Om räntan över- stiger ekonomisk prognos med 1 %</i>	<i>Om inflationen överstiger ekonomisk prognos med 1 % *</i>
1	714	864	714
2	728	877	734
3	743	890	755
4	968	1114	987
5	988	1132	1013
6	1090	1233	1123
7	1112	1253	1152
8	1134	1274	1183
9	1157	1295	1214
10	1180	1317	1245
11	1204	1339	1278
12	1228	1361	1312
13	1303	1435	1396
14	1329	1459	1433
15	1355	1484	1470
16	1382	1510	1509

* Driftskostnaden ökad med 1% per år i förhållande till ekonomisk prognos (ökningen inbegriper även viss beräknad ökning av räntekostnader avseende år 4 och år 6)

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SVERIGEHUSET STIGBERGSLIDEN 12

G

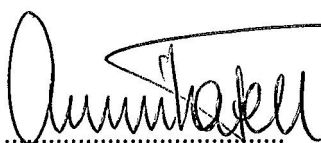
Särskilda förhållanden

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 samt eventuell förhyrd parkering. 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.

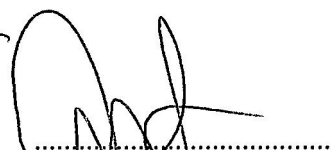
Göteborg 2023-03-09



Sara Dahlström



Annika Tell



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 Stigbergsliden 12**, org.nr. 769640–3182, 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 med fotografering har genomförts den 16 mars 2023.

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 tillstånd från Bolagsverket att upplåta bostäder med bostadsrätt.

Bostadsmarknaden på orten bedöms överensstämma med i planen angivna bostadspriser.

Göteborg den 23/3 2023



Björn Sahlin

Wåhlin Advokater AB

Av Boverket förklarad behörig intygsgivare

Advokatverksamheten omfattas av ansvarsförsäkring

Handlingar som ligger till grund för bedömningen

2023032702633

Uppdragsbeställning	Brf	2023-03-08
Stadgar	Brf	2021-09-09, registrerade hos Bolagsverket
Registreringsbevis	Bolagsverket	2023-03-09
Fastighetsutdrag	Infotorg Bisnode	2023-03-09
Aktieöverlåtelseavtal	Sverigehuset Stigbergshyllan Holding AB / Brf	2021-10-20
Köpebrev	Göteborgs kommun / Sverigehuset Stigbergsliden 12 AB	2021-10-20
Köpebrev	Sverigehuset Stigbergsliden 12 AB / Brf	2022-11-10
Totalentreprenadavtal	Brf / Betonmast Göteborg AB (nä AF bygg Väst AB)	2021-12-13
Taxeringsvärdeberäkning	Skatteverket	2023-02-27
Beräkning skattemässigt värde	Sverigehuset i Göteborg AB	2023-03-07
Detaljplan	Göteborgs Stad	2015-08
Bygglov	Göteborgs Stad	2021-08-20
Startbesked grundläggning	Göteborgs Stad	2022-04-26
Startbesked nybyggnation	Göteborgs Stad	2022-11-30
Ritningar	Robert Dahl	2021-07-08
Bofaktablad	Sverigehuset	2021-07-09
Låneoffert	Nordea	2023-02-23
Räntetak	Nordea	2021-10-21
Intyg från KA	Frankly Management AB, Adam Svensson Frankenius	2023-03-22
Hyseskontrakt Lokal	Brf / Flexmassage AB	2022-04-11
Garantiutfästelse slutlig kostnad samt osålda lgh	Sverigehuset i Göteborg AB / Brf	2021-10-20
Värdeutlåtande från mäklare	Nya Kvadrat	2023-03-09

BS

Sköldeberg FastighetsVärdering

2023032702634

INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen från 2023-03-09 **Bostadsrättsföreningen Sverigehuset Stigbergsliden 12** (769640-3182) i Göteborgs 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 av den andra intygsgivaren, som översänt foton.

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

Intyget avser en preliminär kostnad, så för upplåtelse krävs registrering av den ekonomiska planen och Bolagsverkets tillstånd att upplåta bostäder med bostadsrätt.

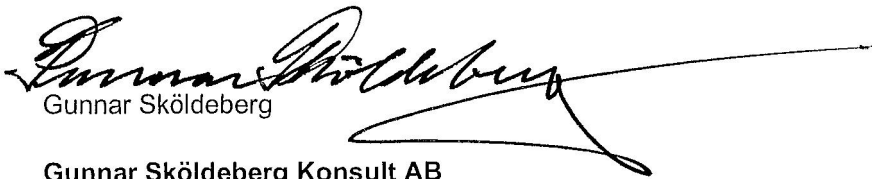
Bostadsrättsmarknaden på orten är sådan att lägenheterna bedöms kunna upplåtas som planerat.

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 2023-03-23



Gunnar Sköldeberg

Gunnar Sköldeberg Konsult AB

Av Boverket förordnad intygsgivare

Underlag vid granskning av ekonomisk plan för Brf Sverigehuset Stigbergsliden 12

2023032702635

Handling	Upprättare	Datum
Granskningsbeställning	Brf Sverigehusets Stigbergsliden 12	2023-03-08
Stadgar	Brf, stämma	2021-08-18
Registreringsbevis, brf	Bolagsverket	2021-09-09
Köpebrev, fastigheten	Göteborgs kommun / Sverigehuset Stigbergshyllan 1 AB, Sverigehuset Stigbergsliden 12 AB, Sverigehuset Stigbergshyllan 2 AB	2021-10-20
Köpebrev, fastigheten	Sverigehuset Stigbergsliden 12 AB / Brf	2022-11-10
Fastighetsdatautdrag, fastigheten	Metria	2022-12-15
Fastighetsdatautdrag, gemensamhetsanläggningar, Stigberget GA:3-7	Metria	2023-03-08
Avtal om överlåtelse av aktier	Brf / Sverigehuset Stigbergshyllan Holding AB	2021-10-20
Ritningar	Robert Dahl	2021-06-23-- 2021-07-08
Beslut om bygglov och kallelse till tekniskt samråd	Göteborgs Stad	2021-08-20
Beslut om startbesked, grundläggning hus 1	Göteborgs Stad	2022-04-26
Beslut om startbesked	Göteborgs Stad	2022-11-30
Skattemässiga markposter	Sverigehuset i Göteborg AB	2023-03-27 ej påskrift
Upphandlingsprotokoll Stigbergshyllan, Totalentreprenad	Sverigehuset i Göteborg AB / Betonmast Göteborg AB	2021-10-26
Totalentreprenadkontrakt Stigbergsliden 12	Sverigehuset i Göteborg AB / Betonmast Göteborg AB	2021-12-13
Intyg över byggnationens status	Frankley Management	2023-03-22
Foton	Ingela Hansson	2023-03-16
Affärsförslag till Brf Sverigehuset Stigbergsliden 12	Nordea	2023-03-23
Bekräftelse OTC derivat, 3 st	Nordea	2021-10-21
Garantiförbindelse	Brf / Sverigehuset i Göteborg AB	2021-10-20
Beräkna taxeringsvärde	Skatteverkets hemsida	2023-02-27
Hyseskontrakt, lokal	Flexmasage AB / Brf	2022-04-11 digital påskrift
Mäklarbekräftelse, mejl	Nya Kvadrat, Gustav Johansson	2023-03-09