

Ekonomisk Plan

för

Bostadsrättsföreningen

Marconi i Göteborg

Org. nr 769636-2305

Göteborg kommun

INNEHÅLL

- A Allmänna förutsättningar
 - B Beskrivning av fastigheten
 - C Kostnader för föreningens fastighetsförvärv
 - D Finansieringsplan, beräkning av föreningens årliga utgifter och nyckeltal
 - E Beräkningar av föreningens årliga inkomster
 - F Redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter
 - G Ekonomisk prognos
 - H Känslighetsanalys
 - I Särskilda förhållanden
- Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Denna ekonomiska plan har undertecknats genom elektronisk underskrift

Brf Marconi i Göteborg

Nunne Jarmalm

Jan Jonsson

Sten-Åke Petersson

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Marconi i Göteborg, 769636-2305, som registrerades hos Bolagsverket 2018-04-21, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende, mark samt lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har vid föreningsstämma den 3 februari 2022 beslutat om ändring av stadgar och den ekonomiska planen är upprättad med de nya stadgarna som grund.

Byggnationen av fastigheten påbörjades i november 2020 och beräknas vara färdig för etappvis inflyttning mellan maj 2022 - oktober 2022. Bygglov erhöles 2020-06-26. Föreningen har tecknat totalentreprenadkontrakt (ABT06) för uppförande av huset. Slutbesiktning av husen beräknas ske etappvis mellan maj-oktober 2022

Upplåtelse av lägenheterna med bostadsrätt beräknas ske etappvis mellan mars-oktober 2022

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig i fråga om kostnader för fastighets förvärv på avtalad köpeskilling och på byggkostnader på entreprenadkontraktet. Räntekostnaderna är beräknade med från erhållen finansieringsoffert. Driftskostnaden är erfarenhetsmässigt beräknade.

Föreningen har tecknat totalentreprenadavtal med Botrygg Bygg AB samt förvärvat fastigheten Göteborg Järnbrott 148:8 genom bolagsförvärv. Förvärvet har genomförts genom förvärv av aktiebolag Botrygg GH20 AB, 559222-3712. Föreningen har erhållit lagfart för fastigheten. Aktiebolaget hade inga andra tillgångar än fastigheten och har bildats enbart för att äga den. Föreningen förvärvade fastigheten från aktiebolaget genom så kallad underprisöverlåtelse till fastighetens bokförda värde, vilket medför en uppskjuten skatt. Den uppskjutna skatten förfaller till betalning endast om Föreningen låter sälja fastigheten och det vid försäljningen uppstår en skattepliktig realisationsvinst.

Föreningen har tecknat hyreskontrakt med RDS Parkering AB avseende förhyrning av 25 garageplatser inom fastigheten 148:2. Avtalet sträcker sig fram till den 31 december 2041. Kostnaden för föreningen redovisas avsnitt D och intäkten under avsnitt E.

Botrygg Bygg AB har förbundit sig att förvärva eventuella osålda lägenheter

Fastighets-/ bolagsförvärvet ovan har skett mot utställande av revers. När bolagsförvärvet är slutbetalat kommer bolaget att likvideras av Botrygg.

Beräkningarna i den ekonomiska planen grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden och är preliminära.

Föreningen har erbjudits långfristiga lån för fastighetens finansiering i Handelsbanken.

Botrygg Fastigheter HB garanterar i särskild borgensförbindelse entreprenadkontraktets fullföljande.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning	Göteborg Järnbrott 148:8
Adress:	Famngatan 30,32,34,36
Byggnadsår	2022
Tomtyta	4 296 kvm
Lägenhetsarea bostadsrätt:	4 157 kvm
Antal bostadsrättslägenheter:	72 st
Antal parkerings- & garageplatser	41 st, varav 25 garageplatser hyrs inom annan fastighet
Byggnadens utformning:	Fyra flerbostadshus om tre våningar ovan mark jämte entréplan. I ett av husen finns källarvåning

Gemensamma anordningar

Byggnaderna är för värmeleveranser anslutna till Göteborg Energi.
Mediainstallationer av fiber.
Anslutning till kommunalt VA via Göteborg Stad kretslopp och vatten.
El- och vvsnischer, teknikrum, undercentral (hus 1), undermätare el.
4 hissar och hisschakt, entréer, trapphus, postboxar
cykelrum (gemensamt i hus 1), barnvagnsförråd, miljörum

Gemensamma anordningar på tomtmark

Inkommande elservis
Anslutning för dagvatten, vatten och avlopp, fjärrvärmeledningar.
Cykelställ och planteringar

Gemensamhetsanläggning

Fastigheterna ingår i en gemensamhetsanläggning (GA).

Göteborg Järnbrott GA:65

Ändamål: Gata och gatubelysning inklusive elnät till denna.

Fastighetens andel av kostnaderna är medräknat under posten Städning och Skötsel under rubrik D

Planer och markregleringar

Detaljplan - Akt: 1480K-II-5061

Fastigheterna belastas av två ledningsrätter avseende fjärrvärme (1480K-2015F238.1) och starkström (1480K-2015F238.3) samt ett officialservitut avseende VA-ledningar (1480K-2017F386.1)

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Pålad grundläggning med källare (Hus 1), platta på mark (Hus 2-4)
Stomme	Betong samt utfackningsväggar på långsidor
Yttervägg	Puts
Yttertak	Plåt, underlagstäckning, råspontluckor och takbalkar med isolering
Mellanbjälklag	Parkett och stegljudsskiva samt betong
Innervägg	Gipsskiva, OSB-skiva, stålregelstomme S 450 mm, OSB-skiva, gipsskiva
Fönster	Fabriksmålade aluminium-/träfönster i 2+1 glas, inåtgående
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	Ett FX aggregat med värmeåtervinning per huskropp

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN (FORTS.)

Trapphus

Trappa	Betongtrappa med plansteg i marmor
Hiss	Linhissar

Kortfattad rumsbeskrivning

Hall, entré

Golv	Klinker
Sockel	Trälist, vit
Vägg	Vitmålat
Tak	Vitmålat
Övrigt:	
Hatthylla	Ek/alu
Elskåp	Vit
Högsåp	Vit, enligt ritning

Kök

Golv	Lindura golv
Sockel	Trälist, vit
Vägg	Vitmålat
Vägg	Stänkskydd: Stenlist
Tak	Vitmålat
Fönsterbänkar	Natursten
Övrigt:	
Köksinredning	Ballingslöv: Tre olika inredningskoncept: Klassisk, Modern, Skog Läckageskydd i diskbänkskåp Diskmaskin inklusive läckageskydd (fr. 2 rok) Kyl/frys inklusive läckageskydd alternativt kyl inklusive läckageskydd och frys inklusive läckageskydd Inbyggnadshäll Inbyggnadsugn Inbyggnadsmicro Fläktskåp Bänkskiva i natursten

WC/Badrum

Golv	Klinker
Vägg	Kakel
Tak	Vitmålat
Övrigt:	
Badrumsutrustning	Tre olika inredningskoncept: Balans, Urban, Sand Kommod med tvättställ Duschväggar Toalettappershållare Tre handdukskrokar Kombimaskin alternativt tvättmaskin och torktumlare Bänkskiva ovan TM/TT enligt ritning Väggsåp ovan TM/TT enligt ritning, ej vid tvättpelare Handdukstork enligt ritning WC-stol

Vardagsrum

Golv	Lindura golv
Sockel	Trälist, vit
Vägg	Vitmålat

Tak

Vitmålat

Sovrum

Golv

Lindura golv

Sockel

Trälist, vit

Vägg

Vitmålat

Tak

Vitmålat

Övrigt:

Högsåp

Vit enligt ritning

Klädkammare/förråd

Golv

Lindura golv

Sockel

Trälist, vit

Vägg

Vitmålat

Tak

Vitmålat

Övrigt:

Elsåp

Högsåp

Vit enligt ritning

Klädstång och hylla

C. BERÄKNAD KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Beräknad anskaffningskostnad för föreningens fastighet inkl. lagfart- och inskrivningskostnader mm. är 263 338 000 kr, summor som anges är inkl mervärdesskatt.

Beräknad anskaffningskostnad fastigheten

Preliminära nybyggnadskostnader	158 000 000
Fastighets- & aktieförvärv inkl. förvärvskostnader	105 238 000
Beräknad total anskaffningskostnad	263 238 000
Likvida medel	100 000
Summa	263 338 000

Finansiering

Preliminära insatser	209 720 000
Beräknad upplåning	53 618 000
Summa	263 338 000

Vid tillträde övertar bostadsrättsföreningen ansvaret för att huset är fullvärdeförsäkrat.

D. PRELIMINÄR FINANSIERINGPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA UTGIFTER

Årliga utgifter avser år 1 från placering av lån.

Kapitalutgifter

Utgifterna avser lån som beräknas kunna upptas för fastighetens finansiering med årliga räntekostnader och amortering.

Räntekostnaden för föreningens beräknade lån baseras på antagna låneräntor vid lånens placering. Ändras dessa låneräntor kan detta innebära såväl ökade som minskade räntekostnader.

Beräknad lånetid 100 år

Som säkerhet för lån lämnas pantbrev i föreningens fastighet.

Lån	Belopp	Preliminär änta	Beräknad räntekostnad	Amortering	Beräknad kapitalkostnad
Lån, 5 års bindning	17 872 667	3,50%	625 543	178 727	804 270
Lån, 3 års bindning	17 872 667	2,50%	446 817	178 727	625 543
Lån, 1 års bindning	17 872 667	1,50%	268 090	178 727	446 817
Totalt	53 618 000	2,50%	1 340 450	536 180	1 876 630

D. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA UTGIFTER

Beräknade utgifter avseende drift

Administration och revision	181 000
Försäkring	61 000
Värme	303 000
Vatten	108 000
Fastighetsel	179 000
Sophämtning	91 000
Städning och skötsel	170 000
Driftsreserv / löpande underhåll	83 000
Bredband, TV och telefoni	85 000
Avtal garageplatser	277 588
Hushållsel	196 800
Summa drift	1 735 388

Amortering	536 180
Avsättning till underhållsfond*	220 500
Räntekostnader	1 340 450
Fastighetsskatt	0
Summa beräknade årliga utgifter	3 832 518

* Till yttre fonden ska årligen asättas ett belopp motsvarande minst 0,15% av fastighetens taxeringsvärde. Om föreningen har en underhållsplan kan instället avsättningen till fonden göras enligt planen. Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men uppskattas till ca 147 000 000 kr. Uppskattningen är baserad på Förenklad fastighetstaxering 2022, värdeområde 1480060.

Nyckeltalsprognos (År)	1
Genomsnittliga Årsavgifter/m² totalyta bostadsrätter	830
- varav preliminär eldebitering/m ² totalyta bostadsrätter	47
Hyresintäkter /m² totalyta bostadsrätter	92
Driftskostnader exkl. hushållsel och garageplatser /m² totalyta bostadsrätter	303
Kapitalkostnader /m² totalyta bostadsrätter	451
- varav amortering	129
- varav räntekostnader	322
Avsättningar /m² totalyta bostadsrätter	53
Avskrivningar /m² totalyta bostadsrätter	380
Anskaffningsvärde /m² BTA ¹	50 678
Insatser & Upplåtelseavgift /m² totalyta bostadsrätter	50 450
Lån /m² totalyta bostadsrätter	12 898

¹ BOA/BTA är uppskattad till 0,8

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS PRELIMINÄR ÅRLIGA INKOMSTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens årliga utgifter täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Preliminära andelstalen redovisas i denna ekonomiska plan.

Redovisning av preliminära andelstal, insatser och avgifter, se avsnitt F.

Beräknade inkomster

Årsavgifter	3 252 318 kr
Årsavgift Hushållsel*	196 800 kr
Hysesintäkt parkeringsplatser **	105 600 kr
Hysesintäkt garageplatser ***	277 800 kr
Summa	3 832 518 kr

* Utgiften för hushållsel varierar beroende på hushållsstorlek och levnadsvanor. Hushållselen upphandlas centralt och debiteras som en preliminär avgift på avgiftsavierna. Debiteringen stäms årligen av mot faktisk förbrukning.

Den preliminära eldebiteringen sker enligt följande mall:

Lägenhetsyta	Månadsdebitering
-35	150 kr
36-55 kvm	200 kr
56-80 kvm	250 kr
81-100 kvm	275 kr
100-147 kvm	300 kr
147 kvm -	400 kr

** Hysesintäkten avser 16 parkeringsplatser med en hyresintäkt om 550 kr/plats per månad

*** Hysesintäkten avser 25 garageplatser med en hyresintäkt om 926 kr/plats per månad

F. REDOVISNING AV PRELIMNÄRA ANDELSTAL, INSATS, ÅRSavgIFTER

	NR	Antal		Insats	Andelstal baserat på yta	Årsavgift	Preliminär Årsavgift El	Utrymmen som ingår i upplåtelsen
		rum	Kvm					
1	1111	2	59,0	2 800 000	1,42%	46 160	3 000	Uteplats
2	1112	3	70,0	3 240 000	1,68%	54 766	3 000	Uteplats
3	1113	3	70,0	3 240 000	1,68%	54 766	3 000	Uteplats
4	1114	2	64,0	3 040 000	1,54%	50 072	3 000	Uteplats
5	1121	2	59,0	2 890 000	1,42%	46 160	3 000	Balkong
6	1122	3	70,0	3 350 000	1,68%	54 766	3 000	Balkong
7	1123	3	70,0	3 350 000	1,68%	54 766	3 000	Balkong
8	1124	2	59,0	2 890 000	1,42%	46 160	3 000	Balkong
9	1125	1	30,0	1 820 000	0,72%	23 471	1 800	Balkong
10	1131	2	59,0	2 980 000	1,42%	46 160	3 000	Balkong
11	1132	3	70,0	3 380 000	1,68%	54 766	3 000	Balkong
12	1133	3	70,0	3 380 000	1,68%	54 766	3 000	Balkong
13	1134	2	59,0	2 980 000	1,42%	46 160	3 000	Balkong
14	1135	1	30,0	1 850 000	0,72%	23 471	1 800	Balkong
15	1141	2	47,0	2 630 000	1,13%	36 771	2 400	Terrass
16	1142	2	55,0	3 080 000	1,32%	43 030	2 400	Terrass
17	1143	2	55,0	3 080 000	1,32%	43 030	2 400	Terrass
18	1144	2	47,0	2 630 000	1,13%	36 771	2 400	Terrass
19	1211	2	59,0	2 800 000	1,42%	46 160	3 000	Uteplats
20	1212	3	70,0	3 240 000	1,68%	54 766	3 000	Uteplats
21	1213	3	70,0	3 240 000	1,68%	54 766	3 000	Uteplats
22	1214	2	59,0	2 800 000	1,42%	46 160	3 000	Uteplats
23	1221	2	59,0	2 890 000	1,42%	46 160	3 000	Balkong
24	1222	3	70,0	3 350 000	1,68%	54 766	3 000	Balkong
25	1223	3	70,0	3 350 000	1,68%	54 766	3 000	Balkong
26	1224	2	59,0	2 890 000	1,42%	46 160	3 000	Balkong
27	1225	1	30,0	1 820 000	0,72%	23 471	1 800	Balkong
28	1231	2	59,0	2 980 000	1,42%	46 160	3 000	Balkong
29	1232	3	70,0	3 380 000	1,68%	54 766	3 000	Balkong
30	1233	3	70,0	3 380 000	1,68%	54 766	3 000	Balkong
31	1234	2	59,0	2 980 000	1,42%	46 160	3 000	Balkong
32	1235	1	30,0	1 850 000	0,72%	23 471	1 800	Balkong
33	1241	2	47,0	2 630 000	1,13%	36 771	2 400	Terrass
34	1242	2	55,0	3 080 000	1,32%	43 030	2 400	Terrass
35	1243	2	55,0	3 080 000	1,32%	43 030	2 400	Terrass
36	1244	2	47,0	2 630 000	1,13%	36 771	2 400	Terrass
37	1311	2	59,0	2 800 000	1,42%	46 160	3 000	Uteplats
38	1312	3	70,0	3 240 000	1,68%	54 766	3 000	Uteplats
39	1313	3	70,0	3 240 000	1,68%	54 766	3 000	Uteplats
40	1314	2	59,0	2 800 000	1,42%	46 160	3 000	Uteplats
41	1321	2	59,0	2 890 000	1,42%	46 160	3 000	Balkong
42	1322	3	70,0	3 350 000	1,68%	54 766	3 000	Balkong
43	1323	3	70,0	3 350 000	1,68%	54 766	3 000	Balkong
44	1324	2	59,0	2 890 000	1,42%	46 160	3 000	Balkong
45	1325	1	30,0	1 820 000	0,72%	23 471	1 800	Balkong
46	1331	2	59,0	2 980 000	1,42%	46 160	3 000	Balkong
47	1332	3	70,0	3 380 000	1,68%	54 766	3 000	Balkong
48	1333	3	70,0	3 380 000	1,68%	54 766	3 000	Balkong
49	1334	2	59,0	2 980 000	1,42%	46 160	3 000	Balkong
50	1335	1	30,0	1 850 000	0,72%	23 471	1 800	Balkong
51	1341	2	47,0	2 630 000	1,13%	36 771	2 400	Terrass
52	1342	2	55,0	3 080 000	1,32%	43 030	2 400	Terrass
53	1343	2	55,0	3 080 000	1,32%	43 030	2 400	Terrass

F. REDOVISNING AV PRELIMINÄRA ANDELSTAL, INSATS, ÅRSavgIFTER

	NR	Antal		Insats	Andelstal baserat på yta	Årsavgift	Preliminär Årsavgift El	Utrymmen som ingår i upplåtelsen
		rum	Kvm					
54	1344	2	47,0	2 630 000	1,13%	36 771	2 400	Terrass
55	1411	2	59,0	2 800 000	1,42%	46 160	3 000	Uteplats
56	1412	3	70,0	3 240 000	1,68%	54 766	3 000	Uteplats
57	1413	3	70,0	3 240 000	1,68%	54 766	3 000	Uteplats
58	1414	2	59,0	2 800 000	1,42%	46 160	3 000	Uteplats
59	1421	2	59,0	2 890 000	1,42%	46 160	3 000	Balkong
60	1422	3	70,0	3 350 000	1,68%	54 766	3 000	Balkong
61	1423	3	70,0	3 350 000	1,68%	54 766	3 000	Balkong
62	1424	2	59,0	2 890 000	1,42%	46 160	3 000	Balkong
63	1425	1	30,0	1 820 000	0,72%	23 471	1 800	Balkong
64	1431	2	59,0	2 980 000	1,42%	46 160	3 000	Balkong
65	1432	3	70,0	3 380 000	1,68%	54 766	3 000	Balkong
66	1433	3	70,0	3 380 000	1,68%	54 766	3 000	Balkong
67	1434	2	59,0	2 980 000	1,42%	46 160	3 000	Balkong
68	1435	1	30,0	1 850 000	0,72%	23 471	1 800	Balkong
69	1441	2	47,0	2 630 000	1,13%	36 771	2 400	Terrass
70	1442	2	55,0	3 080 000	1,32%	43 030	2 400	Terrass
71	1443	2	55,0	3 080 000	1,32%	43 030	2 400	Terrass
72	1444	2	47,0	2 630 000	1,13%	36 771	2 400	Terrass
TOTALT		4 157	209 720 000	100%	3 252 318	196 800		

Lägenhetsarea är uppmätta på ritning.

G. EKONOMISK PROGNOIS

Långtidsprognos

Utgifter	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Drift	1 735 388	1 770 096	1 805 498	1 841 608	1 878 440	1 916 009	2 115 428	2 335 604
Räntekostnader	1 340 450	1 337 660	1 334 770	1 331 760	1 328 640	1 325 410	1 307 670	1 286 940
Avsättning fond	220 500	224 910	229 408	233 996	238 676	243 450	268 788	296 764
Amortering	536 180	536 180	536 180	536 180	536 180	536 180	536 180	536 180
Fastighetsskatt/avgift	0	0	0	0	0	0	0	150 139
Summa	3 832 518	3 868 846	3 905 856	3 943 544	3 981 936	4 021 048	4 228 067	4 605 627
Hyreinkomster	383 400	391 068	398 889	406 867	415 004	423 305	467 362	516 006
Årsavgifter	3 449 118	3 477 778	3 506 967	3 536 677	3 566 932	3 597 744	3 760 704	4 089 621

Driftsutgifter och hyresinkomster beräknas öka med 2% årligen.

Prognos över bokföringsmässigt resultat

Årsavgifter	3 449 118	3 477 778	3 506 967	3 536 677	3 566 932	3 597 744	3 760 704	4 089 621
Hyresinkomster	383 400	391 068	398 889	406 867	415 004	423 305	467 362	516 006
Kostnader enligt ovan	-3 832 518	-3 868 846	-3 905 856	-3 943 544	-3 981 936	-4 021 048	-4 228 067	-4 605 627
Tillkommer avskrivning*	-1 580 000	-1 580 000	-1 580 000	-1 580 000	-1 580 000	-1 580 000	-1 580 000	-1 580 000
Avgår amortering**	536 180	536 180	536 180	536 180	536 180	536 180	536 180	536 180
Avgår avsättning fond***	220 500	224 910	229 408	233 996	238 676	243 450	268 788	296 764
Prognostiserat resultat**	-823 320	-818 910	-814 412	-809 824	-805 144	-800 370	-775 032	-747 056
<i>ackumulerat resultat</i>	<i>-823 320</i>	<i>-1 642 230</i>	<i>-2 456 642</i>	<i>-3 266 465</i>	<i>-4 071 609</i>	<i>-4 871 979</i>	<i>-8 798 818</i>	<i>-12 591 158</i>

*Föreningens byggnad skrivs av linjärt på 100 år. Avskrivningsunderlaget har beräknats till 158 000 000 kr

**En bostadsrättsförening drivs utan vinstintresse (självkostnadsprincipen). Denna ekonomiska plan utgår från att likviditeten (kassaflödet) ska vara i balans. Avskrivningen är en kostnad som inte påverkar kassaflödet, men det gör i stället amorteringen (vilken dock enbart är en utbetalning). Avsättning till underhållsfond är enbart en avsättning mellan fritt och bundet kapital i balansräkningen och påverkar inte resultaträkningen.

Det innebär att en bostadsrättsförening kan ha en långsiktigt hållbar ekonomi trots att det bokföringsmässiga resultatet under vissa år blir negativt.

Kassaflödesprognos	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årsavgifter	3 449 118	3 477 778	3 506 967	3 536 677	3 566 932	3 597 744	3 760 704	4 089 621
Hyresintäkter	383 400	391 068	398 889	406 867	415 004	423 305	467 362	516 006
Driftskostnader	-1 735 388	-1 770 096	-1 805 498	-1 841 608	-1 878 440	-1 916 009	-2 115 428	-2 335 604
Räntekostnader	-1 340 450	-1 337 660	-1 334 770	-1 331 760	-1 328 640	-1 325 410	-1 307 670	-1 286 940
Amorteringar	-536 180	-536 180	-536 180	-536 180	-536 180	-536 180	-536 180	-536 180
Fastighetsskatt/avgift	0	0	0	0	0	0	0	-150 139
Avsättning likvida medel	-220 500	-224 910	-229 408	-233 996	-238 676	-243 450	-268 788	-296 764
Ränta på likvida medel***	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>ackumulerat kassaflöde</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>ackumulerad kassa</i>	<i>320 500</i>	<i>545 410</i>	<i>774 818</i>	<i>1 008 815</i>	<i>1 247 491</i>	<i>1 490 941</i>	<i>2 783 202</i>	<i>4 209 962</i>

*** Beräkningen av ränteintäkter utgår från 100.000 kr i likvida medel år 1. Likvida medel beräknas öka motsvarande årets avsättningar.

Prognosförutsättningar

Räntesats lån	2,50%	2,52%	2,54%	2,56%	2,58%	2,60%	2,71%	2,82%
Räntesats likvida medel	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

H. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Utgifter	3 832 518	3 868 846	3 905 856	3 943 544	3 981 936	4 021 048	4 228 067	4 605 627
Hysesinkomster mm.	383 400	391 068	398 889	406 867	415 004	423 305	467 362	516 006
Årsavgifter	3 449 118	3 477 778	3 506 967	3 536 677	3 566 932	3 597 744	3 760 704	4 089 621
- Årsavgifter per kvm	830	837	844	851	858	865	905	984

Inkomster beräknas öka med 2% årligen.

Känslighetsanalys ränta

Prel avgift per kvm, prognos ränta +1%	959	964	970	976	982	988	1021	1093
Prel avgift per kvm, prognos ränta +2%	1088	1092	1096	1101	1106	1111	1137	1203

Känslighetsanalys inflation

Prel avgift per kvm, vid inflation +1%	833	844	855	866	878	889	951	1055
Prel avgift per kvm, vid inflation +2%	837	852	867	882	897	913	997	1126

Inflationsförändringarna beräknas även öka hyresinkomsterna.
Ränteberäkningarna tar hänsyn till utförd amortering enligt plan

I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- 1 Medlem som innehar bostadsrätt skall erlagga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som angivits ovan, eller som styrelsen annorlunda beslutar. Ändring av insats beslutas av föreningsstämma. Medlemskap i föreningen erhålls efter att full betalning av insatsen erlagts.
- 2 Varje lägenhet har en undermätare för el vilket möjliggör att varje lägenhetsinnehavaren betalar kostnaden för hushållselen till föreningen. Inköp av el sker gemensamt till föreningen.
- 3 Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Det åligger berörd bostadsrättshavare att sköta den del av uteplats som tillhör aktuell lägenhet. Omfattningen av detta framgår av till bostadsrättsavtalet bilagd handling.
- 4 Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som framgår av föreningens stadgar.
- 5 Upplåtelseavgift, pantsättningsavgift och överlåtelseavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
- 6 Föreningen avser att teckna avtal med Botrygg Förvaltning AB avseende ekonomisk förvaltning och fastighetsskötsel. Avtalen beräknas få en löptid om 2 år.
- 7 Några andra avgifter än de redovisade utgår icke, vare sig regelbundna eller av särskilda beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i utgiftsläget som bör kräva höjningar av årsavgift för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Marconi i Göteborg, 769636-2305.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga och avser beräknad anskaffningskostnad för föreningens fastighet och är inte slutlig.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

Föreningen har fler hus med totalt mer än tre lägenheter som avses upplåtas med bostadsrätt. Vi anser att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen för registrering av planen är uppfyllda.

Vi har inte besökt fastigheten i samband med intygsgivningen. Vi bedömer att besök på fastigheten inte kan tillföra något av betydelse för vår granskning med beaktande av tillgängliga handlingar och samtal med kontrollansvarig. Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har ansvarsförsäkring.

Intyget undertecknas digitalt

Advokat Sören Birkeland

Advokat Kjell Karlsson

Bilaga till intyg avseende ekonomisk plan för Brf Marconi i Göteborg, 769636-2305

Nedanstående handlingar utgör grund för bedömning av uppgifterna i föreningens ekonomiska plan.

1	Registreringsbevis	2020-04-22
2	Antagna stadgar	2022-02-03
3	Protokoll föreningsstämma	2022-02-03
4	Tidplan	odaterad
5	Bygglovsbeslut	2020-06-26
6	Fastighetsdatautdrag	2021-11-26
7	Köpeavtal aktier	2020-03-09
8	Tilläggsavtal aktier	2022-02-08
9	Entreprenadkontrakt	2020-10-28
10	Tillägg entreprenad	2022-02-08
11	Tillägg till entreprenadkontrakt	2020-01-21
12	Borgen Botrygg Fastigheter HB	2020-10-28
13	Finansieringsoffert	2022-02-09
14	Försäkringsoffert, med mail från försäkringsförmedlare	2022-02-18
15	Beräkning taxeringsvärde	2022-02-03
16	Ritningar, 2021-05-19, 2020-06-24, jämte revideringar	