

EKONOMISK PLAN

FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
TUVEBO SMEDJA

ORG NR: 769635-8865

GÖTEBORGS KOMMUN


NYPRODUKTION

Göteborg den 28 oktober 2020


BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TUVEBO SMEDJA



Jacob Geijer



Gunbritt Wistrand



Reinhold Jonsson

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SIDA:

A.	ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR.....	3
B.	NYCKELTAL	4
C.	BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	5-6
D.	BERÄKNADE FÖRVÄRVSKOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET	7
E.	FINANSIERINGSPLAN.....	7
F.	BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER INKL KASSA, ÅR 1	8-11
G.	BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER, ÅR 1.....	12-13
H.	FÖRENINGENS LIKVIDA MEDEL, ÅR 1	14
I.	EKONOMISK PROGNOZ ÅR 1-6, 11 OCH 16	15
J.	KÄNSLIGHETSANALYS ÅR 1-6, 11 OCH 16	16
K.	SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN.....	17
	ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG.....	

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Tuvebo Smedja, har registrerats hos Bolagsverket den 19 januari 2018, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt kommersiella lokaler där tillhörande markområde samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen uppför 58 bostadsrättslägenheter och 4 st lokaler i flerbostadshus på fastigheten Tuve 134:3 i Göteborgs kommun. Fastigheten kommer att ingå i en gemensamhetsanläggning där fastigheten disponerar 29 garageplatser.

Total bostadsarea uppgår till 4262,6 m². och lokalarea till 443,3 m².

Föreningen har erhållit offert av SBAB, Göteborg, org.nr 556253-7513, för föreningens långfristiga lån. Rak amorteringsplan med 1 % årligen i 100 år.

Byggnationen utförs på totalentreprenad av Wästbygg AB som totalentreprenör åt Ekonomiska föreningen Tuvebo Smedja. Genom fusion har den ekonomiska föreningen uppgått i Brf Tuvebo Smedja. Wästbygg Projektutveckling AB, org.nr 56943-4870, förbinder sig att erlagga fastighetsskatt för Brf Tuvebo Smedja fram till och med fastställt värdeår.

Wästbygg Projektutveckling AB, org.nr 56943-4870, garanterar att förvärva ev osålda lägenheter samt garanterar hyra för ev outhyrda lokaler samt p-platser i 3 år. Detta åtagande förutsätter att andrahandsuthyrning får ske.

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 erlagd/avtalad köpeskilling.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i oktober 2020.

Brf Tuvebo Smedja har förvärvat andelarna i Ekonomiska föreningen Tuvebo Smedja, 769636-3634, som var ägare till fastigheten Göteborg Tuve 134:3.

Överlåtelsen har skett genom fusion av Ekonomiska föreningen Tuvebo Smedja.

Säljare av Ekonomiska föreningen Tuvebo Smedja är WBPU Holding AB, org.nr 559147-1478.

WBPSV Holding 1 AB, org.nr 559082-2507 och WBPSV Holding 2 AB, org.nr 559113-2641.

Deras andelar kommer att överlåtas till Brf Tuvebo Smedja.

Enligt nu gällande lagstiftning och praxis innebär överlåtelsen ingen uttagsbeskattning för föreningen.

För det fall bostadsrättsföreningen avyttrar fastigheten, eller del därav, kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för eventuell skattepliktig vinst.

Det övertagna skattemässiga värdet är 233 203 079 kronor.

Avskrivning är beräknas ske utifrån en rak avskrivningsplan på 120 år med 1 466 694 kr per år för fastighetens byggnader.

Fastigheten kommer att vara fullvärdesförsäkrad med styrelseansvarsförsäkring vid tillträdet.

Upplåtelse med bostadsrättsföreningen avses ske när ekonomisk plan blivit registrerad och efter att föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd att upplåta lägenheter med bostadsrätt. Detta beräknas ske i november 2020.

Förutsättningen för att erhålla tillstånd om att få upplåta lägenheter är att föreningen tecknat en insatsgaranti. Inflyttning kommer att ske löpande under februari 2021 (vecka 6, 7 och 8).

B. NYCKELTAL år 1, beräknat per m²

Anskaffningsvärde	49 555 kr/m ² BOA+LOA
Totalt genomsnittlig insats och upplåtelseavgift tillval	40 332 kr/m ² BOA
Upplåtelseavgift tillval	381 kr/m ² BOA
Lån	12 678 kr/m ² BOA+LOA
Årsavgift gemensam (exkl kall- och varmvatten samt hushållsel),	650 kr/m ² BOA
Årsavgift för kall- och varmvatten, regleras efter verklig förbrukning	50 kr/m ² BOA
Årsavgift för hushållsel, regleras efter verklig förbrukning, genomsnitt ca	66 kr/m ² BOA
Hyresintäkter, lokaler exkl moms och fastighetsskatt	1 500 kr/m ² LOA
Hyresintäkter, 29 p-platser á 800 kr, ca	65 kr/m ² BOA
Driftskostnad gemensam per kvm BOA (exkl förbrukning kall- och varmvatten och hushållsel)	311 kr/m ² BOA
Årets kassaflöde exkl likviditetsreserv, ca	106 kr/m ² BOA
Årets kassaflöde inkl likviditetsreserv, ca	140 kr/m ² BOA
Avsättning underhållsfond	50 kr/m ² BOA+LOA
Fondavsättning samt amortering (sparande)	195 kr/m ² BOA

Individuella abonnemang

Bredband/ IP-telefoni per lägenhet och lokal/månad, beräknas till (TV basutbud ingår i föreningens drift)	230 kr/mån
--	------------

C. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Göteborg Tuve 134:3, lantmäteriförrättning pågår.		
Adress:	Gunnatorpsvägen 113 417 47 Göteborg		
	Gunnatorpsvägen 119 417 47 Göteborg		
	Herman Anderssons väg 7 417 47 Göteborg		
Tomtens areal:	2546 m ²		
Bostadsarea:	4262,6 m ²		
Lokalarea:	443,3 m ²		
Byggnadens utformning:	Flerbostadshus i upp till 7 plan med inredd vind och takterrass		
Antal lägenheter:	58 bostadsrätter		
Antal lokaler:	4 st		
Parkeringsplatser:	Del i GA där föreningen disponerar 29 p-platser i underjordiskt garage. under fastigheten.		
Byggår:	2019-21		
Upplåtelseform:	Äganderätt		
Gällande detaljplan:	2018-02-13, akt.1480K-2-5434		
Taxeringsvärde:			
	<i>Bostäder</i>	<i>Lokaler</i>	<i>Tot värde</i>
Mark:	22 200 000 kr	904 000 kr	23 104 000 kr
Byggnad:	68 000 000 kr	5 400 000 kr	73 400 000 kr
Totalt	90 200 000 kr	6 304 000 kr	96 504 000 kr
Värdeår:	2020		
Datum för beslut startbesked:	2019-02-13 (BN 2018-003860)		
Detaljplan:	2018-02-13, akt 1480K-2-5434		
Inflyttning:	Februari 2021, löpande under vecka 6, 7 och 8.		

Gemensamma anordningar

Vatten/avlopp:	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet. Föreningens abonnemang med undermätare för kallvatten till respektive lägenhet.
El:	Fastighetsmätare i elcentral med undermätare för resp lägenhet. Bostadsrättsföreningen har tecknat kollektivt elavtal för hushållsel. Kostnaden prel debiteras och avräkning sker efter verklig förbrukning.
Uppvärmningssystem:	Fjärrvärme. Föreningens abonnemang med undermätare för varmvatten till respektive lägenhet.
Ventilation:	Frånluft och tilluft med värmeåtervinning, så kallad FTX.
Avfall:	Miljörum
Parkering:	29 st garageplatser finns att hyra av bostadsrättsföreningen i mån av plats.
GA:	Föreningen kommer att ingå i en gemensamhetsanläggning där underjordiskt garage med tillhörande anordningar, lägenhetsförråd, tvättstuga, övernattnings-lägenhet, cykelrum, gårdar och förgårdsmark inkl gångvägar, belysning, dagvattenhantering, markparkering, cykelparkering, miljörum, miljöhus och gårdshus ingår. Deltagande fastigheter Göteborgs kommun; Tuve 134:2, Tuve 134:3 och Tuve 12:40. Föreningens beräknade andelstal för utförande och drift: 41 %.

Kortfattad byggnadsbeskrivning av flerbostadshus

Antal våningar:	Upp till 7 vån med inredd vind och takterrass.
Grundläggning:	Platsgjuten platta, källarväggar av prefabricerad betong
Mellanbjälklag:	Betong
Ytterväggar:	Tegel/skivmaterial/sandwichelement i betong
Fasad:	Tegel och skivmaterial
Yttertak:	Papp och sedum
Fönster:	Träfönster med aluminiumklädd ytersida
Innerväggar:	Lägenhetsskiljande väggar och bärande väggar i betong. Övriga väggar uppförs med regelstomme och skivmaterial i gips.
Balkonger:	Prefabricerade balkonger med betonggolvs.
Balkongfronter:	Glasfronter på vissa balkonger mot Gunnestorpsvägen, pinnräcke mot gård.
Uteplatser:	Betongplattor på mark
Takterrass:	Hiss går ända upp till takterrassen.
Förråd:	Barnvagns- och rullstolsförråd finns i anslutning till varje trapphus.
Cykelparkering:	Finns inomhus, dels med entré från gatan i norr, dels i anslutning till garage.
Källsortering:	Miljörum med entré från gatan i norr resp söder.
Hiss:	Finns i varje trappuppgång och går ner till garageplan.
Lägenhetsförråd:	Finns i källare och översta våningen.

Kortfattad rumsbeskrivning

Brf Tuvebo Smedja består av flerbostadshus innehållande 58 lägenheter och 4 st lokaler.

Rum	Väggar	Golv	Tak	Inredning/utrustning Övrigt
Hall	Målad	Ekparkett	Målat	
Kök	Målat Stänkskydd i kakel	Ekparkett	Målat	Spishäll/ugn, kyl/frys, diskmaskin helintegrerad
Vardagsrum	Målat	Ekparkett	Målat	
Sovrum	Målat	Ekparkett	Målat	
WC/Badrum	Kakel	Klinker	Målat	Kommod m lådor, spegelskåp (endast spegel m belysning i WC), handduktork, hörndusch- vägg i glas. Tvättmaskin/torktumlare alt kombimaskin.

D. BERÄKNADE FÖRVÄRVSKOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Finansiering sker via insatser och lån som upptas av föreningen.

Förvärvskostnad

Likviditetsreserv, kassa år 1	100 000 kr
Förvärv av andelar i ekonomisk förening, entreprenad och byggherre-omkostnader	231 479 000 kr
Upplåtelseavgift Tillval	1 624 079 kr
Summa beräknad kostnad:	<u>233 203 079 kr</u>

E. FINANSIERINGSPLAN

Finansiering sker via insatser och lån som upptas av föreningen.

Lån	59 661 000 kr
Insatser och upplåtelseavgifter	171 918 000 kr
Upplåtelseavgift Tillval	1 624 079 kr
Summa Finansiering	<u>233 203 079 kr</u>

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER INKL KASSA, ÅR 1

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader inkluderande amorteringar och avsättningar, täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

Intäkter (inkl moms i förekommande fall), år 1

Årsavgifter, gemensam	2 770 690 kr
Beräknad årsavgift kall- och varmvatten inkl moms	213 130 kr
Beräknad årsavgift hushållsel inkl moms	279 600 kr
Summa årsavgifter	3 263 420 kr
Hyresintäkter, 4 st lokaler, LOA 443,3 kvm å 1 500 kr/kvm exkl moms	664 950 kr
Hyresintäkter, 29 st p-platser å 800 kr/mån exkl moms	278 400 kr
Fastighetskatt, 4 st hyreslokaler	63 040 kr
Summa beräknade intäkter	4 269 810 kr
Ingående kassa	100 000 kr
<u>Summa beräknade intäkter inkl ingående kassa</u>	<u>4 369 810 kr</u>

Lägenhetssammanställning

Lgh nr	Bostadsarea (m ²)	Antal rum (RoK)	5)	Insats (kr)	Uppläteiseavgift (kr)	Total insats inkl uppläteiseavgift (kr)	Uppläteiseavg tillk. för Tillval (kr)	Andeistal (%)	Årsavg baserat på andeistal, gemensam	Mån. avg baserat på andeistal (kr)	Beräkn årsavg kall- och varmvatten inkl moms 2) (kr)	Beräkn årsavg hushållsei inkl moms 3) (kr)	Mån. avg inkl kall- och varmvatten, hushållsei 4) (kr)
58 lgh													
T1A-1001	49,4	2	RoK	1 717 000	414 000	2 131 000	9 800	1,2324	34 146	2 846	2 470	4 200	3 401
T1A-1101	93,7	3	RoK	3 246 000	465 000	3 711 000	9 800	2,1366	59 199	4 933	4 685	5 400	5 774
T1A-1102	49,4	2	RoK	1 717 000	475 000	2 192 000	6 200	1,2324	34 146	2 846	2 470	4 200	3 401
T1A-1103	49,4	2	RoK	1 717 000	475 000	2 192 000	52 790	1,2324	34 146	2 846	2 470	4 200	3 401
T1A-1104	83,0	2	RoK	2 858 000	309 000	3 167 000	40 400	1,9182	53 147	4 429	4 150	5 400	5 225
T1A-1201	93,7	3	RoK	3 246 000	470 000	3 716 000	9 800	2,1366	59 199	4 933	4 685	5 400	5 774
T1A-1202	49,4	2	RoK	1 717 000	576 000	2 293 000	9 800	1,2324	34 146	2 846	2 470	4 200	3 401
T1A-1203	49,4	2	RoK	1 717 000	576 000	2 293 000	20 410	1,2324	34 146	2 846	2 470	4 200	3 401
T1A-1204	83,0	2	RoK	2 858 000	416 000	3 274 000	105 740	1,9182	53 147	4 429	4 150	5 400	5 225
T1A-1301	93,7	3	RoK	3 246 000	470 000	3 716 000	49 830	2,1366	59 199	4 933	4 685	5 400	5 774
T1A-1302	49,4	2	RoK	1 717 000	687 000	2 404 000	55 407	1,2324	34 146	2 846	2 470	4 200	3 401
T1A-1303	49,4	2	RoK	1 717 000	687 000	2 404 000	9 800	1,2324	34 146	2 846	2 470	4 200	3 401
T1A-1304	83,0	2	RoK	2 858 000	416 000	3 274 000	61 045	1,9182	53 147	4 429	4 150	5 400	5 225
T1A-1401	88,8	3	RoK	3 033 000	44 000	3 077 000	9 800	2,0366	56 428	4 702	4 440	5 400	5 522
T1A-1402	84,0	2	RoK	2 851 000	136 000	2 987 000	16 695	1,9386	53 713	4 476	4 200	5 400	5 276
T1B-1001	49,4	2	RoK	1 717 000	414 000	2 131 000	27 750	1,2324	34 146	2 846	2 470	4 200	3 401
T1B-1101	92,9	3	RoK	3 228 000	465 000	3 693 000	42 640	2,1202	58 744	4 895	4 645	5 400	5 732
T1B-1102	49,4	2	RoK	1 717 000	475 000	2 192 000	23 762	1,2324	34 146	2 846	2 470	4 200	3 401
T1B-1103	49,4	2	RoK	1 717 000	475 000	2 192 000	0	1,2324	34 146	2 846	2 470	4 200	3 401
T1B-1104	93,7	3	RoK	3 246 000	381 000	3 627 000	9 800	2,1366	59 199	4 933	4 685	5 400	5 774
T1B-1201	92,9	3	RoK	3 228 000	465 000	3 693 000	9 800	2,1202	58 744	4 895	4 645	5 400	5 732
T1B-1202	49,4	2	RoK	1 717 000	576 000	2 293 000	18 750	1,2324	34 146	2 846	2 470	4 200	3 401
T1B-1203	49,4	2	RoK	1 717 000	576 000	2 293 000	9 800	1,2324	34 146	2 846	2 470	4 200	3 401
T1B-1204	93,7	3	RoK	3 246 000	470 000	3 716 000	38 660	2,1366	59 199	4 933	4 685	5 400	5 774
T1B-1301	92,9	3	RoK	3 228 000	477 000	3 705 000	33 736	2,1202	58 744	4 895	4 645	5 400	5 732
T1B-1302	49,4	2	RoK	1 717 000	687 000	2 404 000	9 800	1,2324	34 146	2 846	2 470	4 200	3 401

Lägenhetssammanställning, forts

Lgh nr	Bostads- area (m ²)	Antal rum (RoK)	5)	Insats (kr)	Uppläteise- avgift (kr)	Total insats inkl uppläteise- avgift (kr)	Uppläteise- avg tillk. för Tillval (kr)	Andelstal (%)	Arsavg baserat på andelstal, gemensam 1)	Mån.avg baserat på andelstal (kr)	Beräkn årsavg kall- och varmvatten inkl moms 2)	Beräkn årsavg hushållsel inkl moms 3)	Mån.avg inkl kall- och varmvatten, hushållsel 4)
T1B-1303	49,4	2 RoK		1 717 000	687 000	2 404 000	9 800	1,2324	34 146	2 846	2 470	4 200	3 401
T1B-1304	93,7	3 RoK		3 246 000	470 000	3 716 000	59 961	2,1366	59 199	4 933	4 685	5 400	5 774
T1B-1401	92,9	3 RoK		3 228 000	477 000	3 705 000	29 370	2,1202	58 744	4 895	4 645	5 400	5 732
T1B-1402	49,4	2 RoK		1 717 000	787 000	2 504 000	9 800	1,2324	34 146	2 846	2 470	4 200	3 401
T1B-1403	49,4	2 RoK		1 717 000	787 000	2 504 000	15 385	1,2324	34 146	2 846	2 470	4 200	3 401
T1B-1404	93,7	3 RoK		3 246 000	470 000	3 716 000	103 486	2,1366	59 199	4 933	4 685	5 400	5 774
T1B-1501	89,2	3 RoK		3 015 000	51 000	3 066 000	27 900	2,0447	56 652	4 721	4 460	5 400	5 543
T1B-1502	90,0	3 RoK		3 033 000	44 000	3 077 000	23 352	2,0610	57 104	4 759	4 500	5 400	5 584
T1C-1001	54,6	2 RoK		1 899 000	352 000	2 251 000	43 430	1,3385	37 086	3 091	2 730	4 200	3 668
T1C-1002	106,6	4 RoK		3 678 000	138 000	3 816 000	0	2,3999	66 494	5 541	5 330	5 400	6 435
T1C-1003	45,5	1 RoK		1 584 000	466 000	2 050 000	0	1,1528	31 941	2 662	2 275	4 200	3 201
T1C-1004	93,0	4 RoK		3 228 000	103 000	3 331 000	21 700	2,1223	58 802	4 900	4 650	5 400	5 738
T1C-1101	54,6	2 RoK		1 899 000	405 000	2 304 000	19 520	1,3385	37 086	3 091	2 730	4 200	3 668
T1C-1102	106,6	4 RoK		3 678 000	138 000	3 816 000	30 640	2,3999	66 494	5 541	5 330	5 400	6 435
T1C-1103	54,6	2 RoK		1 899 000	459 000	2 358 000	30 595	1,3385	37 086	3 091	2 730	4 200	3 668
T1C-1104	93,0	4 RoK		3 228 000	103 000	3 331 000	19 100	2,1223	58 802	4 900	4 650	5 400	5 738
T1C-1201	54,6	2 RoK		1 899 000	459 000	2 358 000	15 900	1,3385	37 086	3 091	2 730	4 200	3 668
T1C-1202	106,6	4 RoK		3 678 000	201 000	3 879 000	29 700	2,3999	66 494	5 541	5 330	5 400	6 435
T1C-1203	54,6	2 RoK		1 899 000	512 000	2 411 000	26 870	1,3385	37 086	3 091	2 730	4 200	3 668
T1C-1204	93,0	4 RoK		3 228 000	209 000	3 437 000	26 660	2,1223	58 802	4 900	4 650	5 400	5 738
T1C-1301	54,6	2 RoK		1 899 000	512 000	2 411 000	4 300	1,3385	37 086	3 091	2 730	4 200	3 668
T1C-1302	106,6	4 RoK		3 678 000	233 000	3 911 000	43 840	2,3999	66 494	5 541	5 330	5 400	6 435
T1C-1303	54,6	2 RoK		1 899 000	567 000	2 466 000	0	1,3385	37 086	3 091	2 730	4 200	3 668
T1C-1304	93,0	4 RoK		3 228 000	209 000	3 437 000	83 775	2,1223	58 802	4 900	4 650	5 400	5 738
T1C-1401	54,6	2 RoK		1 899 000	567 000	2 466 000	16 864	1,3385	37 086	3 091	2 730	4 200	3 668
T1C-1402	106,6	4 RoK		3 678 000	233 000	3 911 000	36 060	2,3999	66 494	5 541	5 330	5 400	6 435
T1C-1403	54,6	2 RoK		1 899 000	614 000	2 513 000	16 695	1,3385	37 086	3 091	2 730	4 200	3 668
T1C-1404	93,0	4 RoK		3 228 000	315 000	3 543 000	38 280	2,1223	58 802	4 900	4 650	5 400	5 738

Lägenhetssammanställning, forts

Lgh nr	Bostads- area (m ²)	Antal rum 5) (RoK)	Insats (kr)	Uppplåtelse- avgift (kr)	Total insats inkl upplåtelse- avgift (kr)	Uppplåtelse- avg tillk. för Tillval (kr)	Andelstal (%)	Årsavg baserat på andelstal, gemensam 1) (kr)	Mån.avg baserat på andelstal (kr)	Beräkn årsavg kall- och varmvatten inkl moms 2) (kr)	Beräkn årsavg hushållsel inkl moms 3) (kr)	Mån.avg inkl kall- och varmvatten, hushållsel 4) (kr)
T1C-1501	54,6	2 RoK	1 899 000	614 000	2 513 000	0	1,3385	37 086	3 091	2 730	4 200	3 668
T1C-1502	106,6	4 RoK	3 678 000	255 000	3 933 000	41 880	2,3999	66 494	5 541	5 330	5 400	6 435
T1C-1503	54,6	2 RoK	1 899 000	674 000	2 573 000	66 661	1,3385	37 086	3 091	2 730	4 200	3 668
T1C-1504	93,0	4 RoK	3 228 000	209 000	3 437 000	40 740	2,1223	58 802	4 900	4 650	5 400	5 738
Diff							-0,0004	-16				
BOA	4 252,6		147 521 000	24 397 000	171 918 000	1 624 079	100,0000	2 770 690		213 130	279 600	
Lokal 2	133,9	1 500	kr/kvm		kr/kvm			200 850	16 738			
Lokal 3	83,2	1 500	kr/kvm		kr/kvm			124 800	10 400			
Lokal 4	83,1	1 500	kr/kvm		kr/kvm			124 650	10 388			
Lokal 5	143,1	1 500	kr/kvm		kr/kvm			214 650	17 888			
LOA	443,3							664 950				
P-Platser			29 : å 800 kr/mån					278 400	26 400			
BOA+LOA	4 705,9		147 521 000	24 397 000	171 918 000	1 624 079	100,0000	3 714 040		213 130	279 600	

1) Årsavgift, baserat på andelstal, gemensam

Förbrukningskostnad som ej ingår i gemensam årsavgift. Prel debiteras och regleras efter verklig förbrukning:

2) Kall- och varmvatten

Förbrukningskostnad för kall- och varmvatten uppskattas till 50 kr/ kvm/ år.

3) Hushållsel

Förbrukningskostnad uppskattas till 350-450 kr/ mån/ lgh beroende på storlek och vanor.

4) Månadsavgift gemensam inkl beräknad förbrukningskostnad för kall- och varmvatten samt hushållsel.

5) RoK = Rum och kök

Anslutning till bredband/ IP-telefoni finns i varje lägenhet.

Andelstalen är en funktion mellan lägenhets BOA och lägenhets utrustning.

Eget abonnemang:

Bredband/ IP-telefoni /TV, beräknas till ca 230 kr/lgh/mån.

Resp bostadsrättshavare tecknar individuellt abonnemang med Telenor, som föreningen har tecknat avtal med.

G. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER, ÅR 1

Föreningens lån kommer att bli placerad hos SBAB, Göteborg med en medelränta på ca 2 % inklusive räntemarginal. Lånen fördelas i rörlig och fast ränta.

Räntekostnad lån	1 193 219 kr
Avskrivning	1 466 694 kr
Summa beräknade kapitalkostnader	2 659 913 kr

Specifikation av lån

Lån ¹⁾	Belopp (kr)	Bindnings- tid ²⁾	Räntesats inkl räntemarg. ³⁾ (%)	Ränte- kostnad (kr)	Amortering ⁴⁾ (kr)	Summa (kr)
Lån 1	14 915 250	3 mån	1,80	268 474	149 153	417 627
Lån 2	14 915 250	1 år	1,90	283 389	149 153	432 542
Lån 3	14 915 250	3 år	2,10	313 220	149 153	462 373
Lån 4	14 915 250	5 år	2,20	328 136	149 153	477 289
Summa	59 661 000		2,00	1 193 219	596 610	1 789 829

¹ Säkerhet för lån är pantbrev.

² Vid tid för slutfinansiering kan annan bindningstid och uppdelning av lån bli aktuellt.

³ Räntor enligt offert med räntemarginal på ca 0,49 %-enheter.

⁴ Rak amorteringsplan med 1 % amortering per år. Amorteringstid ca 100 år.

Driftkostnader och fastighetsskatt (inkl mervärdesskatt)

	Årskostnad
Fastighetsskötsel inkl teknisk förvaltning	115 000 kr
Ekonomisk förvaltning	80 000 kr
Styrelse- och revisionsarvode	68 000 kr
VA (exkl förbrukningskostnad som debiteras efter verklig förbrukning)	49 000 kr
Gemensam elförbrukning	40 000 kr
Trapphus städning	115 000 kr
Hissar	54 000 kr
Försäkring	65 000 kr
TV basutbud	88 000 kr
Fjärrvärme (exkl varmvatten som debiteras efter verklig förbrukning)	215 000 kr
Driftsreserv	38 000 kr
GA-avgift (yttre renhållning, sophämtning, garage/renhållning)	405 750 kr
Summa driftskostnader	1 332 750 kr
Fastighetsskatt lokaler	63 040 kr
Fastighetsskatt p-platser i garage	2 784 kr
Summa fastighetsskatt	65 824 kr
Summa driftskostnader inkl fastighetsskatt	1 398 574 kr

Driftskostnader som justeras efter verklig förbrukning:

Kall- och varmvatten samt hushållsel 492 730 kr

TOTAL SUMMA DRIFTSKOSTNADER

1 891 304 KR

Ovanstående driftskostnader är beräknade efter normalförbrukning. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet. Individuella abonnemang för bredband/ IP-telefoni.

Summa beräknade kostnader inklusive kapitalkostnader

4 551 217 kr

Enl nuvarande regler är fastigheten befriad från fastighetsavgift i 15 år efter fastställt värdeår.

Övriga finansiella poster	Årskostnad
Benämning	
Amortering	596 610 kr
Avsättning till fastighetsunderhåll (50 kr/m ²)	235 295 kr
Summa beräknade finansiella poster	831 905 kr

H. FÖRENINGENS LIKVIDA MEDEL, ÅR 1

Likvida medel

Total summa "Likvida medel" (inkl Kassa, Avsättning till fastighetsunderhåll samt Betalnetto (exkl avskrivningar).

Beloppet speglar det totala tillgängliga likvida kapitalet för föreningen efter år 1

688 677 kr

Den Ekonomiska planen beräknas utgå från en rak avskrivningsplan på 120 år.

Ytterst beslutar bostadsrättsföreningens styrelse om avgifternas storlek. Kassaflödet och inte redovisad resultaträkning (bokföringsmässigt resultat) är styrande. Detta betyder att verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgifterna är beräknade för att täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet. Dessa omfattar bland annat ränta, skatter, driftskostnader, amortering samt avsättning till fond.

I en ny bostadsrättsförening kan en rak avskrivning resultera i ett bokföringsmässigt underskott, vilket inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning), ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller på årsavgiften.

I den 16-åriga ekonomiska prognosen finns "Likvida medel inkl kassa och avsättning till fastighetsunderhåll" redovisat. Styrelsen fattar beslut om hur dessa medel skall disponeras för extra amortering, avsättning till underhåll, ytterligare avskrivningar, ränteförändringar m m.

I EKONOMISK PROGNOIS ÅR 1-6, 11 OCH 16

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 11	Ar 16
Arsavgifter, andelstal gemensam	2 770 690	2 826 104	2 882 626	2 940 278	2 999 084	3 059 066	3 377 456	3 728 984
Arsavgift, kall- och varmvatten, regl. eft. förbrukn.	492 730	502 585	512 636	522 889	533 347	544 014	600 635	663 150
Arsavgift kr/m ² exkl kall- och varmvatten	650	663	676	680	704	718	792	875
Arsavgift kr/m ² regleras efter förbrukning	116	118	120	123	125	128	141	156
Övriga intäkter								
Hysesintäkter P-platser i garage, 29 st	278 400	283 968	289 647	295 440	301 349	307 376	339 368	374 690
Hysesintäkter, 4 st lokaler	664 950	678 249	691 814	705 650	719 763	734 159	810 570	894 935
Övriga intäkter, fastighetskatt lokaler	63 040	63 040	63 040	63 040	63 040	63 040	63 040	63 040
Summa intäkter	4 269 810	4 353 945	4 439 764	4 527 298	4 616 583	4 707 654	5 191 069	5 724 799
Driftskostnader, gemensamma								
Driftskostnader, kall-varmvatten, hushållsel, regl. eft. förbrukn.	1 332 750	1 359 405	1 386 593	1 414 325	1 442 611	1 471 464	1 624 615	1 793 706
Övriga kostnader	492 730	502 585	512 636	522 889	533 347	544 014	600 635	663 150
Kommunal fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	111 548
Fastighetskatt garagelokaler	2 784	2 840	2 896	2 954	3 013	3 074	3 394	3 747
Fastighetskatt förrådslokaler	63 040	64 301	65 587	66 899	68 237	69 601	76 845	84 844
Summa	65 824	67 140	68 483	69 853	71 250	72 675	80 239	200 139
Kapitalkostnader								
Räntor	1 193 219	1 181 288	1 169 356	1 157 423	1 145 491	1 416 949	1 342 373	1 267 796
Avskrivningar	1 466 694	1 466 694	1 466 694	1 466 694	1 466 694	1 466 694	1 466 694	1 466 694
Summa kostnader	4 551 217	4 577 112	4 603 762	4 631 184	4 659 393	4 971 795	5 114 556	5 391 485
Arets resultat¹	-281 407	-223 166	-163 999	-103 886	-42 810	-264 141	76 514	333 314
Avsättning för underhåll (yttre fond)								
Avsättning till underhållsfond	235 295	240 001	244 801	249 697	254 691	259 785	286 823	316 676
Accumulerad avsättning till underhållsfond	235 295	475 296	720 097	969 794	1 224 485	1 484 269	2 863 238	4 385 731
Kassaflöde från den löpande verksamheten								
Arets resultat	-281 407	-223 166	-163 999	-103 886	-42 810	-264 141	76 514	333 314
Arets avskrivning	1 466 694	1 466 694	1 466 694	1 466 694	1 466 694	1 466 694	1 466 694	1 466 694
Kassaflöde före finansieringsverksamheten	1 185 287	1 243 528	1 302 695	1 362 808	1 423 884	1 202 553	1 543 208	1 800 008
Liquiditetsreserv	100 000							0
Amorteringar	-596 610	-596 610	-596 610	-596 610	-596 610	-596 610	-596 610	-596 610
Arets kassaflöde inkl likviditetsreserv år 1	688 677	646 918	706 085	766 198	827 274	605 943	946 598	1 203 398
Ack kassabehållning inkl. fondavsättning	688 677	1 335 595	2 041 680	2 807 877	3 635 151	4 241 094	8 282 236	13 997 089
Låneskuld	59 661 000	59 064 390	58 467 780	57 871 170	57 274 560	56 677 950	53 694 900	50 711 850

Förutsättningar:
 Driftskostnaderna höjs med 2,0 % per år.
 Räntan på kassan har satts till 0%.
 Antagen inflation 2,0 %.
 Rak amortering 596610 kr/år, amorteringstid 100 år.
 Medelränta år 1-5 är 2,0% och år 6-16 är 2,5%.

¹ Arets resultat

Eftersom avskrivning för löpande räkerskapsår antas ske enligt en rak avskrivningsplan förväntas det bokföringsmassiga resultatet bli negativt. Bostadsrättsföreningens likviditet påverkas dock inte, se "Arets kassaflöde" ovan

J. KÄNSLIGHETSANALYS ÅR 1-6, 11 OCH 16

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 11	Ar 16
Genomsnittlig årsavgift inkl kall-och varmvatten samt hushålsel per m²:								
Antagen inflationsnivå och								
Antagen räntenivå	766	781	797	812	829	845	933	1 030
Antagen räntenivå + 1%	906	919	934	948	963	978	1 059	1 149
Antagen räntenivå + 2%	1 046	1 058	1 071	1 084	1 097	1 111	1 185	1 268
Antagen räntenivå - 1%	626	642	659	677	694	712	807	911
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	766	785	804	824	845	866	981	1 115
Antagen inflationsnivå + 2%	766	788	812	837	862	888	1 032	1 212
Antagen inflationsnivå - 1 %	766	777	789	801	813	825	890	957

K. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

Enligt genomförd fusionsplan äger bostadsrättsföreningen Tuvebo Smedja samtliga andelar i Ekonomiska föreningen Tuvebo Smedja. Styrelserna i föreningarna har beslutat att Ekonomiska föreningen Tuvebo Smedja genom fusion har gått upp i Bostadsrättsföreningen Tuvebo Smedja. Fusionen är avslutad.

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats och upplåtelseavgifter med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, tas ut efter beslut av styrelsen.
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke - vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Förbrukning av kallvatten samt uppvärmning av varmvatten samt hushållsel preliminärdebiteras och regleras retroaktivt efter verklig förbrukning. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
5. Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
6. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av eventuella efterarbeten, garantiarbeten och/eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.
7. Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning skall fattas av föreningsstämma.

INTYG

avseende Bostadsrättsföreningen Tuvebo Smedja, org.nr. 769635-8865, Göteborgs kommun.

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomisk plan undertecknad 2020-10-28, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Tillgängliga handlingar framgår av bilaga till intyget.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Vidare anser vi att förutsättningarna enligt 1 kap. 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda.

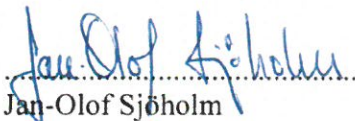
Kostnad för fastighetens förvärv avser beräknad kostnad.

Vi har ej besökt fastigheten då vi anser att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för vår granskning.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder

Stockholm den 6 november 2020


Jan-Olof Sjöholm


Björn Olofsson

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnads kalkyler och Ekonomiska planer.

Bilaga till granskningsintyg dat 2020-11-06 för Brf Tuvebo Smedja

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Registreringsbevis, skapat 2020-09-25
Föreningens Stadgar registrerade, 2019-07-01
Fastighetsfakta för Göteborg Tuve 134:3, 2020-10-29
Lantmäterimyndigheten i Göteborgs Stad, Beskrivning, utkast, 2020-09
Bygglov, 2018-12-21
Startbesked, 2019-02-18
Andelsöverlåtelseavtal, 2019-03-12
Uppdragsavtal, 2019-03-12
Entreprenadkontrakt(ABT06), 2018-06-27
Proformabokslut Brf Tuvebo Smedja
Situationsplan
Ritningar
Lägenhetssammanställning, 2020-09-30
Fastställda adresser, 2020-10-01
Bankoffert, 2019-04-18
Ränteindikation, 2020-10-22
Beräkning Taxvärde Hyreshus 2019-2021