

Ekonomisk Plan

för

Bostadsrättsföreningen Nils Holgersson i Göteborg

Org. nr 769635-0128

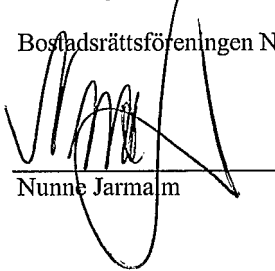
Göteborgs kommun

INNEHÅLL

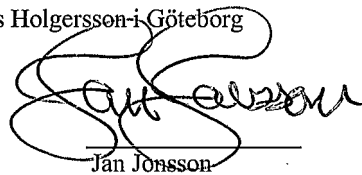
- A Allmänna förutsättningar
 - B Beskrivning av fastigheten
 - C Kostnader för föreningens fastighetsförvärv
 - D Finansieringsplan, beräkning av föreningens årliga utgifter och nyckeltal
 - E Beräkningar av föreningens årliga inkomster
 - F Redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter
 - G Ekonomisk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

Göteborg 2019-04-15

Bostadsrättsföreningen Nils Holgersson i Göteborg



Nanne Jarmalm



Jan Jonsson



Sten-Åke Petersson



A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Nils Holgersson i Göteborg, 769635-0128, som registrerades hos Bolagsverket 2017-07-11, 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.

Byggnationen av fastigheten påbörjades i november 2017 och beräknas vara färdig för etappvis inflyttning under augusti 2019. Bygglov erhöles 2017-11-27. Föreningen har tecknat totalentreprenadkontrakt (ABT06) för uppförande av huset. Slutbesiktning av husen beräknas ske etappvis mellan juli - augusti 2019

Upplåtelse av lägenheterna med bostadsrätt beräknas ske etappvis mellan juni 2019 - augusti 2019

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 utgång från erhållen finansieringsoffert. Driftskostnaden är beräknade med utgångspunkt från REPAB fakta och justerade för erfarenhetsmässiga avvikelser.

Föreningen har förvärvat fastigheten Göteborg Backa 251:1 genom bolagsförvärv. Förvärvet har genomförts genom förvärv av aktiebolag Botrygg Nils Holgersson AB, 559112-5009, vilket ägde fastigheten vid förvärvet. Aktiebolaget hade inga andra tillgångar än fastigheten och har bildats enbart för att äga den. Föreningen har lagfart. 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. Efter genomförd byggnation beräknas fastighetens skattemässiga värde till 197 080 499 kr

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 Swedbank AB

Botrygg Fastigheter HB garanterar i särskild borgensförbindelse entreprenadkontraktets fullföljande.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning	Göteborg Backa 251:1
Adress:	Litteraturgatan 209-217
Byggnadsår	2018/2019
Tomtyta	2 315 kvm
Lägenhetsarea bostadsrätt:	5 023 kvm
Antal bostadsrättslägenheter:	87 st
Lokalarea:	28 kvm
Antal lokaler	1 st
Antal parkerings- & garageplatser	43 st enligt nyttjanderättsavtal
Byggnadens utformning:	Två flerbostadshus i 5 våningar jämte källare

Gemensamma anordningar

Byggnaderna är för värmeleveranser anslutna till Göteborg Energi.
 FX aggregat med värmeåtervinning
 Koaxialanläggning för bredband, TV och IP-telefoni.
 Anslutning till kommunalt VA via Göteborg Stad Kretslopp och vatten.
 El- och vvsnischer, teknikrum, undercentral, fläktrum, undermätare el.
 5 hissar och hisschakt, entréer, trapphus, postboxar
 Förrådsutrymmen, cykelrum, barnvagns/rullstolsförråd, tvättstuga, återvinningsrum

Gemensamma anordningar på tomtmark

Inkommande elserviser
 Anslutning för dagvatten, vatten och avlopp, fjärrvärmeledning.
 Cykelställ, odlingslådor, möbelgrupper.
 Planteringar och uteplatser.

Planer, rättigheter och markregleringar

Detaljplan - Akt: 1480K-2-5251
 Ledningsrätt - Akt: 1480K-2018F273.3

Fastigheten innehar en nyttjanderätt avseende parkeringsplatser i Parkeringsgarage på fastigheten Backa 263:1

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Grundläggning med källare
Stomme	Betong
Yttervägg	Betong, stenuellisolerering, puts/tegel
Yttertak	Trätakstolar, räspontsluckor, underlagstäckning, plåt och sedumtäckning
Mellanbjälklag	Betong
Vindsbjälklag	Betong Trätakstolar, lösullsisolerering, skivisolering av mineralull samt PIR-isolerering
Innervägg	Gips, OSB-skiva, stålregelstomme, OSB-skiva, gips
Innervägg mot våtrum	Gips, OSB-skiva, stålregelstomme, mineralullsisolerering, våtrumsskiva tätskikt av folietyp
Trappa i trapphus	Betongtrappa med plansteg i marmor
Hissar	Linhissar
Lägnhetsskiljande vägg	Betong
Bärande innervägg	Betong
Fönster	Fabriksmålad 2+1 glas-fönster
Tamburdörr	Ekfanér
Innerdörrar	Innerdörrar med speglar

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN (FORTS.)

Entrepertier	Ekparti med glas
Uppvärmning	Vattenburna radiatorer och handdukstork som förses med fjärrvärme
Ventilation	FX aggregat med värmeåtervinning.
Installationer	Fastigheterna har ett inkommande abonnemang. Elen förhandsdebiteras respektive lägenhet och mäts sedan en gång per år. Det belopp som man har förhandsinbetalat justeras efter uppmätning. Koaxialanläggning för bredband, TV och IP-telefoni.

Kortfattad rumsbeskrivning*Hall, entré*

Golv	Klinker
Tak	Vitmålat
Väggar	Vitmålade
Övrigt	Hatthylla, elskåp och högskåp enligt ritning.

Vardagsrum och kök

Golv	Parkett
Tak	Vitmålat
Väggar	Vitmålade alternativt stänkskydd av kakel
Övrigt	Köksinredning med kyl och frys alternativt kombinerad kyl/frys spishäll, ugn, svart granitbänkskiva.

WC/Badrum, WC/Dusch

Golv	Klinker
Tak	Vitmålat
Väggar	Kakel
Övrigt	Badrumsinredning med duschväggar i glas, tvättmaskin och torktumlare eller kombimaskin, badrumskommod, laminatbänkskiva och väggskåp enligt ritning, ej vid tvättpelare.

Sovrum

Golv	Parkett
Tak	Vitmålat
Väggar	Vitmålade
Övrigt	Högskåp enligt ritningar

C. KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Anskaffningskostnaden för föreningens fastighet inkl. lagfart- och inskrivningskostnader mm. är 226 800 000 kr, summor som anges är inkl mervärdesskatt.

Anskaffningskostnad fastigheten

Nybyggnadskostnader	179 339 447
Fastighets- & aktieförvärv inkl. förvärvskostnader	47 360 553
Totalt anskaffningskostnader	226 700 000
Likvida medel	100 000
Summa	226 800 000

Finansiering

Insatser o upplåtelseavgifter	182 505 000
Beräknad upplåning	44 295 000
Summa	226 800 000

Vid tillträde övertar bostadsrättsföreningen ansvaret för att huset är fullvärdeförsäkrat.

D. 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	Ränta	Räntekostnad	Amortering	Kapitalutgift
Lån, 5 års bindning	14 765 000	3,50%	516 775	147 650	664 425
Lån, 3 års bindning	14 765 000	2,50%	369 125	147 650	516 775
Lån, 3 mån bindning	14 765 000	1,50%	221 475	147 650	369 125
Totalt	44 295 000	2,50%	1 107 375	442 950	1 550 325

D. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA UTGIFTER**Utgifter avseende drift**

Administration och revision	253 000
Försäkring	61 000
Värme	455 000
Vatten	126 000
Fastighetsel	202 000
Sophämtning	126 000
Städning och skötsel	278 000
Driftsreserv / löpande underhåll	152 000
Bredband, TV och telefoni	126 000
Hushållsel	230 700
Summa drift	2 009 700

Kostnad nyttjanderätt garage	483 750
Amortering	442 950
Avsättning till underhållsfond*	319 137
Räntekostnader	1 107 375
Fastighetsskatt	3 790
Summa beräknade årliga utgifter	4 366 702

* Till yttre fonden ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3% 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 106 379 000 kr. Uppskattningen är baserad på Förenklad fastighetstaxering 2019, värdeområde 1480092.

Nyckeltalsprognos (År) 1

Genomsnittliga Årsavgifter/m² totalyta bostadsrätter	759
- varav preliminär eldebitering/m ² totalyta bostadsrätter	46

Hysesintäkt lokal /m² total lokalarea	2 500
Driftskostnader exkl. hushållsel / m² totalyta (BOA+ LOA)	353
Kapitalkostnader /m² totalyta (BOA+ LOA)	307
- varav amortering	88
- varav räntekostnader	219
Avsättningar /m² totalyta (BOA+ LOA)	63
Avskrivningar /m² totalyta (BOA+ LOA)	355

Anskaffningsvärde /m² BTA ¹	35 936
Insatser /m² totalyta bostadsrätter	36 337
Lån /m² totalyta bostadsrätter	8 819

¹ BTA/BOA och BTA/LOA är uppskattat till faktor 1,25 respektive 1,20.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INKOMSTER

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

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

Inkomster

Årsavgifter	3 583 502 kr
Årsavgift Hushållsel*	230 700 kr
Hysesintäkt lokaler **	68 750 kr
Hysesintäkt garageplatser ***	483 750 kr
Summa	4 366 702 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
0-35 kvm	150 kr
36-55 kvm	200 kr
56-80 kvm	250 kr
81-100 kvm	275 kr

** Hysesintäkten avser 1 lokaler, 27,5 kvm, med genomsnittlig hyresintäkt om 2500 kr/kvm exklusive mervärdesskatt

*** Hysesintäkten avser 43 garageplatser, med genomsnittlig hyresintäkt om 938 kr/mån.
Hysesintäkten motsvaras av en lika hög kostnad. Se avsnitt D under föregående sida

F. REDOVISNING AV ANDELSTAL, INSATS, ÅRSavgIFTER

	NR	Antal		Insats	Andelstal baserat på yta	Årsavgift	Preliminär Årsavgift El	Utrymmen som ingår i upplåtelsen
		rum	Kvm					
1	1111	3	80,1	2 465 000	1,5948%	57 149	3 300	Förråd i källaren, balkong
2	1112	1	39,8	1 650 000	0,7924%	28 396	2 400	Förråd i källaren, fransk balkong
3	1113	1	30,9	1 345 000	0,6152%	22 046	1 800	Förråd i källaren, fransk balkong
4	1114	2	51,8	1 990 000	1,0313%	36 958	2 400	Förråd i källaren, fransk balkong
5	1115	3	79,2	2 545 000	1,5769%	56 507	3 000	Förråd i källaren, fransk balkong
6	1121	3	80,1	2 490 000	1,5948%	57 149	3 300	Förråd i källaren, balkong
7	1122	1	39,8	1 680 000	0,7924%	28 396	2 400	Förråd i källaren, balkong
8	1123	1	30,9	1 375 000	0,6152%	22 046	1 800	Förråd i källaren, balkong
9	1124	2	51,8	2 030 000	1,0313%	36 958	2 400	Förråd i källaren, balkong
10	1125	3	79,2	2 565 000	1,5769%	56 507	3 000	Förråd i källaren, balkong
11	1131	3	80,1	2 525 000	1,5948%	57 149	3 300	Förråd i källaren, balkong
12	1132	1	39,8	1 700 000	0,7924%	28 396	2 400	Förråd i källaren, balkong
13	1133	1	30,9	1 395 000	0,6152%	22 046	1 800	Förråd i källaren, balkong
14	1134	2	51,8	2 050 000	1,0313%	36 958	2 400	Förråd i källaren, balkong
15	1135	3	79,2	2 595 000	1,5769%	56 507	3 000	Förråd i källaren, balkong
16	1141	3	80,1	2 555 000	1,5948%	57 149	3 300	Förråd i källaren, balkong
17	1142	1	39,8	1 720 000	0,7924%	28 396	2 400	Förråd i källaren, balkong
18	1143	1	30,9	1 415 000	0,6152%	22 046	1 800	Förråd i källaren, balkong
19	1144	2	51,8	2 090 000	1,0313%	36 958	2 400	Förråd i källaren, balkong
20	1145	3	78,9	2 625 000	1,5709%	56 293	3 000	Förråd i källaren, balkong
21	1151	4	87,3	3 350 000	1,7381%	62 286	3 300	Förråd i källaren, balkong
22	1152	2	43,0	2 095 000	0,8561%	30 679	2 400	Förråd i källaren, terrass
23	1153	3	76,8	2 895 000	1,5291%	54 795	3 000	Förråd i källaren, terrass
24	1211	2	48,4	1 850 000	0,9636%	34 532	2 400	Förråd i källaren, fransk balkong
25	1212	1	27,9	1 245 000	0,5555%	19 906	1 800	Förråd i källaren, fransk balkong
26	1213	1	27,9	1 245 000	0,5555%	19 906	1 800	Förråd i källaren, fransk balkong
27	1214	3	75,6	2 410 000	1,5052%	53 939	3 000	Förråd i källaren, fransk balkong
28	1221	2	48,4	1 880 000	0,9636%	34 532	2 400	Förråd i källaren, balkong
29	1222	1	27,9	1 275 000	0,5555%	19 906	1 800	Förråd i källaren, balkong
30	1223	1	27,9	1 275 000	0,5555%	19 906	1 800	Förråd i källaren, balkong
31	1224	3	75,6	2 450 000	1,5052%	53 939	3 000	Förråd i källaren, balkong
32	1231	2	48,4	1 920 000	0,9636%	34 532	2 400	Förråd i källaren, balkong
33	1232	1	27,9	1 285 000	0,5555%	19 906	1 800	Förråd i källaren, balkong
34	1233	1	27,9	1 285 000	0,5555%	19 906	1 800	Förråd i källaren, balkong
35	1234	3	75,6	2 490 000	1,5052%	53 939	3 000	Förråd i källaren, balkong
36	1241	2	48,4	1 950 000	0,9636%	34 532	2 400	Förråd i källaren, balkong
37	1242	1	27,9	1 295 000	0,5555%	19 906	1 800	Förråd i källaren, balkong
38	1243	1	27,9	1 295 000	0,5555%	19 906	1 800	Förråd i källaren, balkong
39	1244	3	75,6	2 530 000	1,5052%	53 939	3 000	Förråd i källaren, balkong
40	1251	2	53,2	2 195 000	1,0592%	37 957	2 400	Förråd i källaren, balkong
41	1252	4	83,2	3 295 000	1,6565%	59 361	3 300	Förråd i källaren, terrass
42	1311	1	50,4	1 810 000	1,0035%	35 959	2 400	Förråd i källaren, fransk balkong
43	1312	2	55,6	1 980 000	1,1070%	39 669	3 000	Förråd i källaren, fransk balkong
44	1313	3	75,6	2 340 000	1,5052%	53 939	3 000	Förråd i källaren, fransk balkong
45	1321	3	75,6	2 370 000	1,5052%	53 939	3 000	Förråd i källaren, balkong
46	1322	2	55,6	1 970 000	1,1070%	39 669	3 000	Förråd i källaren, balkong
47	1323	3	75,6	2 370 000	1,5052%	53 939	3 000	Förråd i källaren, balkong
48	1331	3	75,6	2 410 000	1,5052%	53 939	3 000	Förråd i källaren, balkong
49	1332	2	55,6	2 040 000	1,1070%	39 669	3 000	Förråd i källaren, balkong
50	1333	3	75,6	2 410 000	1,5052%	53 939	3 000	Förråd i källaren, balkong
51	1341	3	75,6	2 450 000	1,5052%	53 939	3 000	Förråd i källaren, balkong
52	1342	2	55,6	2 060 000	1,1070%	39 669	3 000	Förråd i källaren, balkong
53	1343	3	75,6	2 450 000	1,5052%	53 939	3 000	Förråd i källaren, balkong
54	1351	4	83,4	3 290 000	1,6605%	59 504	3 300	Förråd i källaren, terrass
55	1352	4	83,3	3 290 000	1,6585%	59 433	3 300	Förråd i källaren, terrass
56	1411	3	75,6	2 340 000	1,5052%	53 939	3 000	Förråd i källaren, fransk balkong

2019052307329

F. REDOVISNING AV ANDELSTAL, INSATS, ÅRSavgIFTER

	Antal			Insats	Andelstal baserat på yta	Årsavgift	Preliminär Årsavgift El	Utrymmen som ingår i upplåtelsen
	NR	rum	Kvm					
57	1412	2	55,6	1 960 000	1,1070%	39 669	3 000	Förråd i källaren, fransk balkong
58	1413	3	75,6	2 340 000	1,5052%	53 939	3 000	Förråd i källaren, fransk balkong
59	1421	3	75,6	2 370 000	1,5052%	53 939	3 000	Förråd i källaren, balkong
60	1422	2	55,6	1 990 000	1,1070%	39 669	3 000	Förråd i källaren, balkong
61	1423	3	75,6	2 370 000	1,5052%	53 939	3 000	Förråd i källaren, balkong
62	1431	3	75,6	2 410 000	1,5052%	53 939	3 000	Förråd i källaren, balkong
63	1432	2	55,6	2 030 000	1,1070%	39 669	3 000	Förråd i källaren, balkong
64	1433	3	75,6	2 410 000	1,5052%	53 939	3 000	Förråd i källaren, balkong
65	1441	3	75,6	2 450 000	1,5052%	53 939	3 000	Förråd i källaren, balkong
66	1442	2	55,6	2 060 000	1,1070%	39 669	3 000	Förråd i källaren, balkong
67	1443	3	75,6	2 450 000	1,5052%	53 939	3 000	Förråd i källaren, balkong
68	1451	4	83,4	3 290 000	1,6605%	59 504	3 300	Förråd i källaren, terrass
69	1452	4	83,3	3 290 000	1,6585%	59 433	3 300	Förråd i källaren, terrass
70	1511	1	47,5	1 810 000	0,9457%	33 890	2 400	Förråd i källaren, fransk balkong
71	1512	1	27,9	1 225 000	0,5555%	19 906	1 800	Förråd i källaren, fransk balkong
72	1513	1	27,9	1 225 000	0,5555%	19 906	1 800	Förråd i källaren, fransk balkong
73	1514	2	56,2	1 990 000	1,1189%	40 097	3 000	Förråd i källaren, fransk balkong
74	1521	3	75,6	2 370 000	1,5052%	53 939	3 000	Förråd i källaren, balkong
75	1522	1	27,9	1 255 000	0,5555%	19 906	1 800	Förråd i källaren, balkong
76	1523	1	27,9	1 255 000	0,5555%	19 906	1 800	Förråd i källaren, balkong
77	1524	2	56,2	2 020 000	1,1189%	40 097	3 000	Förråd i källaren, balkong
78	1531	3	75,6	2 410 000	1,5052%	53 939	3 000	Förråd i källaren, balkong
79	1532	1	27,9	1 265 000	0,5555%	19 906	1 800	Förråd i källaren, balkong
80	1533	1	27,9	1 265 000	0,5555%	19 906	1 800	Förråd i källaren, balkong
81	1534	2	56,2	2 050 000	1,1189%	40 097	3 000	Förråd i källaren, balkong
82	1541	3	75,6	2 450 000	1,5052%	53 939	3 000	Förråd i källaren, balkong
83	1542	1	27,9	1 285 000	0,5555%	19 906	1 800	Förråd i källaren, balkong
84	1543	1	27,9	1 285 000	0,5555%	19 906	1 800	Förråd i källaren, balkong
85	1544	2	56,2	2 090 000	1,1189%	40 097	3 000	Förråd i källaren, balkong
86	1551	4	83,3	3 290 000	1,6585%	59 433	3 300	Förråd i källaren, terrass
87	1552	2	64,8	2 650 000	1,2902%	46 233	3 000	Förråd i källaren, balkong
TOTALT	5 023			182 505 000	100%	3 583 502	230 700	

2019052307330

SB h

G. EKONOMISK PROGNOSE

Långtidsprognos

Utgifter	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Drift	2 009 700	2 049 894	2 090 892	2 132 710	2 175 364	2 218 871	2 449 813	2 704 792
Räntekostnader	1 107 375	1 099 490	1 097 050	1 094 520	1 091 900	1 089 190	1 074 290	1 056 920
Avsättning fond	319 137	325 520	332 030	338 671	345 444	352 353	389 026	429 516
Amortering	442 950	442 950	442 950	442 950	442 950	442 950	442 950	442 950
Fastighetsskatt/avgift	3 790	3 866	3 943	4 022	4 102	4 184	4 620	169 559
Nyttjanderätt garage	483 750	493 425	503 294	513 359	523 627	534 099	589 689	815 522
Summa	4 366 702	4 415 145	4 470 159	4 526 232	4 583 387	4 641 648	4 950 388	5 619 259
Hyreinkomster mm.	552 500	563 550	574 821	586 317	598 044	610 005	673 494	743 592
Årsavgifter	3 814 202	3 851 595	3 895 338	3 939 914	3 985 343	4 031 643	4 276 893	4 875 667

Driftsutgifter och hyresinkomster beräknas öka med 2% årligen.

Prognos över bokföringsmässigt resultat

Årsavgifter	3 814 202	3 851 595	3 895 338	3 939 914	3 985 343	4 031 643	4 276 893	4 875 667
Hyresinkomster	552 500	563 550	574 821	586 317	598 044	610 005	673 494	743 592
Kostnader enligt ovan	-4 366 702	-4 415 145	-4 470 159	-4 526 232	-4 583 387	-4 641 648	-4 950 388	-5 619 259
Tillkommer avskrivning*	-1 793 394	-1 793 394	-1 793 394	-1 793 394	-1 793 394	-1 793 394	-1 793 394	-1 793 394
Avgår amortering**	442 950	442 950	442 950	442 950	442 950	442 950	442 950	442 950
Avgår avsättning fond**	319 137	325 520	332 030	338 671	345 444	352 353	389 026	429 516
Prognostiserat resultat**	-1 031 307	-1 024 925	-1 018 414	-1 011 774	-1 005 000	-998 091	-961 418	-920 928
<i>ackumulerat resultat</i>	<i>-1 031 307</i>	<i>-2 056 232</i>	<i>-3 074 647</i>	<i>-4 086 420</i>	<i>-5 091 421</i>	<i>-6 089 512</i>	<i>-10 971 402</i>	<i>-15 658 626</i>

*Föreningens byggnad skrivs av linjärt på 100 år.

Avskrivningsunderlaget har beräknats till 179 339 447

**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	3 814 202	3 851 595	3 895 338	3 939 914	3 985 343	4 031 643	4 276 893	4 875 667
Hyresintäkter	552 500	563 550	574 821	586 317	598 044	610 005	673 494	743 592
Driftskostnader	-2 009 700	-2 049 894	-2 090 892	-2 132 710	-2 175 364	-2 218 871	-2 449 813	-2 704 792
Räntekostnader	-1 107 375	-1 099 490	-1 097 050	-1 094 520	-1 091 900	-1 089 190	-1 074 290	-1 056 920
Amorteringar	-442 950	-442 950	-442 950	-442 950	-442 950	-442 950	-442 950	-442 950
Fastighetsskatt/avgift	-3 790	-3 866	-3 943	-4 022	-4 102	-4 184	-4 620	-169 559
Nyttjanderätt garage	-483 750	-493 425	-503 294	-513 359	-523 627	-534 099	-589 689	-815 522
Avsättning likvida medel	-319 137	-325 520	-332 030	-338 671	-345 444	-352 353	-389 026	-429 516
Ränta på likvida medel***	600	2 602	4 788	7 165	9 745	12 537	30 083	54 833
Summa	600	2 602	4 788	7 165	9 745	12 537	30 083	54 833
<i>ackumulerat kassaflöde</i>	<i>600</i>	<i>3 202</i>	<i>7 990</i>	<i>15 156</i>	<i>24 901</i>	<i>37 437</i>	<i>150 234</i>	<i>371 628</i>
<i>ackumulerad kassa</i>	<i>419 737</i>	<i>747 859</i>	<i>1 084 677</i>	<i>1 430 513</i>	<i>1 785 702</i>	<i>2 150 592</i>	<i>4 133 722</i>	<i>6 420 114</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	0,60%	0,62%	0,64%	0,66%	0,68%	0,70%	0,81%	0,92%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Handwritten signature and initials.

H. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Utgifter	4 366 702	4 415 145	4 470 159	4 526 232	4 583 387	4 641 648	4 950 388	5 619 259
Hysesinkomster mm.	552 500	563 550	574 821	586 317	598 044	610 005	673 494	743 592
Årsavgifter	3 814 202	3 851 595	3 895 338	3 939 914	3 985 343	4 031 643	4 276 893	4 875 667
- Årsavgifter per kvm	759	767	776	784	793	803	852	971

Inkomster beräknas öka med 2% årligen.

Känslighetsanalys ränta

Prel avgift per kvm, prognos ränta +1%	848	854	862	870	878	886	931	1046
Prel avgift per kvm, prognos ränta +2%	936	941	948	956	963	970	1010	1121

Känslighetsanalys inflation

Prel avgift per kvm , vid inflation +1%	764	776	789	803	817	831	906	1055
Prel avgift per kvm , vid inflation +2%	768	785	803	822	840	860	961	1140

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

I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- 1 Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga 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 bostadsrättföreningens 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 Nils Holgersson i Göteborg, org nr: 769635-0128.

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.

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.

Stockholm den 16 maj 2019


Advokat Sören Birkeland


Advokat Kjell Karlsson

Bilaga till intyg daterat den 16 maj 2019 avseende ekonomisk plan för Brf Nils Holgersson i Göteborg, org nr: 769635-0128

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

1	Registreringsbevis 769635-0128	2018-03-05
2	Stadgar	2017-07-11
3	Tidplan	odaterad
4	Bygglovsbeslut	2017-11-27
5	Fastighetsdatautdrag	2019-04-08
6	Köpeavtal aktier, Botrygg Nils Holgersson AB	2018-12-28
7	Styrelseprotokoll beslut förvärv	2018-12-28
8	Köpebrev, Backa 251:1	2018-12-28
9	Transportköp, Backa 251:1	2019-01-17
10	Skuldebrev aktieförvärv	2018-12-28
11	Entreprenadkontrakt	2019-02-21
12	Tillägg till entreprenadkontrakt	2019-02-21; 2019-03-22
13	Borgen Botrygg Fastigheter HB	2019-02-21
14	Finansieringsoffert Swedbank	2019-04-23
15	Försäkringsoffert, med mail från försäkringsförmedlare	2019-04-09
16	Beräkning taxeringsvärde	2019-04-05
17	Ritningar	2018-05-31; 2018-07-06; 2018-07-11; 2018-09-05; 2018-10-12; 2018-11-28; 2018-12-21
18	Balansrapport Botrygg Nils Holgersson AB	2018-12-28
19	Intygsgiven kostnadskalkyl	2017-11-30
20	Nyttjanderättsavtal garageplatser	2017-11-08
21	Intyg från mäklare avseende prisnivåer	2019-05-13