

Ekonomisk plan för

## Bostadsrättsföreningen Atmosfär i Karlastaden

Göteborgs kommun

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- A Allmänna förutsättningar
- B Beskrivning av fastigheten
- C Kostnader för fastighetens förvärv
- D Beräkning av föreningens årliga kostnader
- E Beräkning av föreningens årliga intäkter
- F Lägenhetspecifikation
- G. Ekonomisk prognos
- H. Känslighetsanalys
- I. Särskilda förhållanden

## A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Atmosfär i Karlastaden, org. nr 769634-5672, som har sitt säte i Göteborg och som registrerats hos Bolagsverket den 7 april 2017, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Teckning av upplåtelseavtal beräknas ske så snart den ekonomiska planen registrerats hos Bolagsverket och inflyttning beräknas ske i november 2023.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1§ Bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för verksamheten. Uppgifterna i den ekonomiska planen grundar sig i fråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på upprättat köpekontrakt samt på nedanstående redovisade upphandling.

Fastigheten har förvärvats genom köp av aktiebolag. Köpeskillingen för aktierna baserades på fastighetens marknadsvärde utan att reduktion sker för latent skatteskuld. Fastigheten har därefter, genom underprisöverlåtelse, överförts till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastighetens, i aktiebolaget, bokförda (skattemässiga) värde. Aktiebolaget kommer likvideras genom Tositos försorg.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda vid planens upprättande. Anskaffningskostnaden i planen garanteras av Tosito AB och är slutlig.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Tosito svarar under sex månader efter förvärvets utgång för de kostnader som belöper på lägenheter som ej upplåtits med bostadsrätt. Därefter förvärvar Tosito osålda lägenheter.

Varje bostadsrättshavare svarar för sina kostnader för hushållsel, värme, vatten, hemförsäkring, och internet/TV.

Föreningen har erbjudits lån för fastighetens finansiering av SEB.

<b>Fastighetsbeteckning:</b>	Göteborg Lindholmen 1:45
<b>Kommun:</b>	Göteborg
<b>Församling:</b>	Lundby
<b>Adress:</b>	Karlavagnsgatan 1 och 3
<b>BOA:</b>	6836
<b>LOA:</b>	0
<b>Ägarstatus</b>	Äganderätt
<b>Planförhållanden</b>	Detaljplan fastställd dec 2017
<b>Taxeringsvärde</b>	Beräknat till 275 000 tkr (varav mark 85 000 tkr)
<b>Husets utformning:</b>	Byggnaden utgörs av ett flerbostadshus om sexton våningsplan samt en takterass.
<b>Gemensamma anordningar:</b>	
<b>Vatten:</b>	Debiteras efter förbrukning
<b>Värme:</b>	Uppvärmning via fjärrvärme, distribution via vattenburet system. Debiteras efter förbrukning
<b>Ventilation:</b>	Till- och frånluft med värmeväxling
<b>El:</b>	Hushållsel debiteras separat efter förbrukning
<b>Hissar:</b>	Finns i huskroppen
<b>Sophantering:</b>	Sopsug
<b>Tvättstuga:</b>	Varje lägenhet har kombimaskin alternativt torktummlare och tvättmaskin
<b>TV/data/telefoni:</b>	Fastigheten ansluts till fibernät
<b>Garage:</b>	Föreningen disponerar garageplatser enl bygglov
<b>Gemensamhetsanläggningar:</b>	Ej fastställt
<b>Kortfattad byggnadsbeskrivning:</b>	Pålning och platsgjuten betongplatta, stålstomme med mellanbjälklag av betong
<b>Antal våningar:</b>	Sexton plus en takterass
<b>Grundläggning:</b>	Pålning
<b>Yttervägg:</b>	Utfackning
<b>Mellanbjälklag:</b>	Betong
<b>Yttertak:</b>	Papp el plåt enligt bygglov
<b>Lägenhetsskiljande innerväggar:</b>	Stålregel och gips (ej bärande)
<b>Fönster:</b>	Trä/aluminium
<b>Balkonger:</b>	Delvis balkonger
<b>Trapphus:</b>	Ett st

## Kortfattad lägenhetsbeskrivning:

	<b>Golv</b>	<b>Väggar</b>	<b>Tak</b>	<b>Övrigt</b>
<b>Hall</b>	Parkett/klinker	Målade	Målad betong/gips	
<b>Vardagsrum</b>	Parkett	Målade	Målad betong/gips	
<b>Sovrum</b>	Parkett	Målade	Målad betong/gips	
<b>Kök/matplats</b>	Parkett	Målade	Målad betong/gips	Marbodal-kök, skåp, kyl, frys, ugn, micro, diskmaskin och häll samt stänkskydd
<b>WC/dusch</b>	Klinker	Kakel	Målad betong/gips	Tvättmaskin och torktumlare. Dusch med glasdörrar



rJGAhS0Xh-HJX0hBAQ2



HKJ1Akbe3-ryGGIIWVn

### C. Kostnader för fastighetens förvärv

s. 5

Köpeskilling för aktiebolag/fastighet inklusive lagfart och pantbrevskostnad	552 030 500 kr
Tillval	3 231 313 kr
Kassa	100 000 kr
Anskaffningskostnad	555 361 813 kr

Vid likvidation av förvärvat aktiebolag kommer aktiekapitalet (efter avdrag för likvidationskostnader) att tillskiftas föreningen. Beloppet kan beräknas som en del av den initiala kassan.

\*) Den slutliga anskaffningskostnaden kan komma att ökas med beställda tillval utöver grundstandard. Detta skall finansieras med upplåtelseavgifter, som tas ut av bostadsrättsköparna.

### D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader

Lånebelopp	102 540 000 kr
Långivare	SEB
Löptid	blandad 1-5 år
Ränta	3,50%
Räntekostnader år 1	3 588 900 kr
Amortering år 1	512 700 kr

Banklån	102 540 000 kr
Insatser	307 620 000 kr
Upplåtelseavgifter	145 201 813 kr
<b>Beräknad finansiering</b>	<b>555 361 813 kr</b>

\*) Tosito har erbjudit föreningen en räntegaranti, vilken innebär att föreningen de första tre åren är garanterad en maximal ränta om 3,5%. I den ekonomiska planen beräknas föreningens årsavgifter höjas med 5% de första tre åren för att när räntegarantin löpt ut kunna bära en ränta om 4,25%.

Per dagen för planens upprättande är räntenivåerna enligt uppgifter från bank 3,5-3,8% på rörligt lån och med bindningstider på tre till fem år.

Säkerhet för lånen blir pantbrev.

#### Nyckeltal:

Förvärvspris* per kvm BOA/LOA	66 241 kr
Anskaffningskostnad per kvm BOA/LOA	81 241 kr
Initial belåning totalyta per kvm BOA/LOA	15 000 kr
Belåningsgrad	18%
Beräknad årsavgift per kvm BOA/LOA	825 kr
Beräknade driftkostnader per kvm BOA/LOA	352 kr

\*Förvärvspris = insats och upplåtelseavgift

#### Avsättningar

Avsättningar till fastighetsunderhåll sker med 273 440 kronor per år vilket motsvarar 40 kronor per kvm BOA/LOA.

#### Avskrivningar

Avskrivning av föreningens fastighet görs genom komponentavskrivning.





**E. Beräkning av föreningens kostnader och intäkter**

s. 6

**Föreningens kostnader**

Ränta	3 589
Avskrivningar*	5 000
Fastighetsförvaltning/teknisk förvaltning	198
Ekonomisk förvaltning	160
Styrelse	70
Revisor	18
Vatten och avlopp	253
Uppvärmning	479
Fastighetsel, exklusive hushållsel	205
Hushållsel	410
Förbrukningsmaterial	20
Löpande underhåll	137
Renhållning/sophantering	137
Försäkringar	80
IT	125
Övriga Serviceavtal tex larm, besiktning, hiss	20
Ventilationskontroll OVK och sotning	15
Invändig städning av gemensamma utrymmen	50
Snöröjning och sandning	15
Trädgårdsskötsel	15
<b>Beräknade kostnader</b>	<b>10 994</b>

**Sammanfattning av årliga utbetalningar**

	tkr
Driftskostnader	2 405
Räntor och amorteringar	4 102
Avsättning till underhåll	273
Fastighetsavgift*	-
	<b>6 780</b>

\*Fastighetsavgift utgår ej de första 15 åren efter fastighetens färdigställande. Enligt nu gällande begränsningsregel beräknas fastighetsavgift år 16 till ca 182 tkr

**Föreningens intäkter**

	tkr
Årsavgifter	5 639
Debitering hushållsel, efter förbrukning	410
Debitering värme, efter förbrukning	479
Debitering vatten, efter förbrukning	253
	<b>6 780</b>



rJGAhS0Xh-HJX0hBAQ2



HkJ1AkbE3-ryGGIIWVn



1804	8	2	49	41 824 kr	3 485 kr	254 kr	296 kr	156 kr	2 281 788 kr	1 109 712 kr	10 607 kr	3 402 107 kr
1805	8	1	33	32 586 kr	2 716 kr	198 kr	230 kr	122 kr	1 777 788 kr	695 712 kr	- kr	2 473 500 kr
1806	8	1	29	30 277 kr	2 523 kr	184 kr	214 kr	113 kr	1 651 788 kr	617 712 kr	- kr	2 269 500 kr
1807	8	1	34	33 164 kr	2 764 kr	201 kr	235 kr	124 kr	1 809 288 kr	562 212 kr	- kr	2 371 500 kr
1808	8	2	51	42 979 kr	3 582 kr	261 kr	304 kr	161 kr	2 344 788 kr	740 712 kr	- kr	3 085 500 kr
1809	8	2	50	42 402 kr	3 533 kr	257 kr	300 kr	159 kr	2 313 288 kr	976 212 kr	18 857 kr	3 308 357 kr
1901	9	2	50	42 402 kr	3 533 kr	257 kr	300 kr	159 kr	2 313 288 kr	874 212 kr	42 016 kr	3 229 516 kr
1902	9	3	76	57 414 kr	4 784 kr	348 kr	406 kr	215 kr	3 132 288 kr	1 330 212 kr	5 445 kr	4 467 945 kr
1903	9	1	39	36 050 kr	3 004 kr	219 kr	255 kr	135 kr	1 966 788 kr	659 712 kr	11 963 kr	2 638 463 kr
1904	9	2	49	41 824 kr	3 485 kr	254 kr	296 kr	156 kr	2 281 788 kr	1 186 212 kr	92 786 kr	3 560 786 kr
1905	9	2	51	42 979 kr	3 582 kr	261 kr	304 kr	161 kr	2 344 788 kr	1 225 212 kr	- kr	3 570 000 kr
1906	9	3	73	55 682 kr	4 640 kr	338 kr	394 kr	208 kr	3 037 788 kr	2 036 712 kr	- kr	5 074 500 kr
1907	9	4	104	73 580 kr	6 132 kr	446 kr	520 kr	275 kr	4 014 288 kr	2 335 212 kr	85 130 kr	6 434 630 kr
2001	10	2	50	42 402 kr	3 533 kr	257 kr	300 kr	159 kr	2 313 288 kr	1 078 212 kr	- kr	3 391 500 kr
2002	10	3	76	57 414 kr	4 784 kr	348 kr	406 kr	215 kr	3 132 288 kr	1 534 212 kr	24 008 kr	4 690 508 kr
2003	10	1	39	36 050 kr	3 004 kr	219 kr	255 kr	135 kr	1 966 788 kr	710 712 kr	- kr	2 677 500 kr
2004	10	2	49	41 824 kr	3 485 kr	254 kr	296 kr	156 kr	2 281 788 kr	1 517 712 kr	- kr	3 799 500 kr
2005	10	2	51	42 979 kr	3 582 kr	261 kr	304 kr	161 kr	2 344 788 kr	1 556 712 kr	- kr	3 901 500 kr
2006	10	3	73	55 682 kr	4 640 kr	338 kr	394 kr	208 kr	3 037 788 kr	2 393 712 kr	- kr	5 431 500 kr
2007	10	4	104	73 580 kr	6 132 kr	446 kr	520 kr	275 kr	4 014 288 kr	2 309 712 kr	215 115 kr	6 539 115 kr
2101	11	2	50	42 402 kr	3 533 kr	257 kr	300 kr	159 kr	2 313 288 kr	1 180 212 kr	- kr	3 493 500 kr
2102	11	3	76	57 414 kr	4 784 kr	348 kr	406 kr	215 kr	3 132 288 kr	1 738 212 kr	- kr	4 870 500 kr
2103	11	1	39	36 050 kr	3 004 kr	219 kr	255 kr	135 kr	1 966 788 kr	761 712 kr	- kr	2 728 500 kr
2104	11	2	49	41 824 kr	3 485 kr	254 kr	296 kr	156 kr	2 281 788 kr	1 619 712 kr	82 363 kr	3 983 863 kr
2105	11	2	51	42 979 kr	3 582 kr	261 kr	304 kr	161 kr	2 344 788 kr	1 658 712 kr	- kr	4 003 500 kr
2106	11	3	73	55 682 kr	4 640 kr	338 kr	394 kr	208 kr	3 037 788 kr	2 495 712 kr	17 293 kr	5 550 793 kr
2107	11	4	104	73 580 kr	6 132 kr	446 kr	520 kr	275 kr	4 014 288 kr	2 743 212 kr	76 175 kr	6 833 675 kr
2201	12	2	50	42 402 kr	3 533 kr	257 kr	300 kr	159 kr	2 313 288 kr	1 282 212 kr	- kr	3 595 500 kr
2202	12	3	76	57 414 kr	4 784 kr	348 kr	406 kr	215 kr	3 132 288 kr	1 840 212 kr	103 832 kr	5 076 332 kr
2203	12	1	39	36 050 kr	3 004 kr	219 kr	255 kr	135 kr	1 966 788 kr	812 712 kr	- kr	2 779 500 kr
2204	12	2	49	41 824 kr	3 485 kr	254 kr	296 kr	156 kr	2 281 788 kr	1 721 712 kr	- kr	4 003 500 kr
2205	12	2	51	42 979 kr	3 582 kr	261 kr	304 kr	161 kr	2 344 788 kr	1 760 712 kr	- kr	4 105 500 kr
2206	12	3	73	55 682 kr	4 640 kr	338 kr	394 kr	208 kr	3 037 788 kr	2 597 712 kr	27 308 kr	5 662 808 kr
2207	12	4	104	73 580 kr	6 132 kr	446 kr	520 kr	275 kr	4 014 288 kr	2 615 712 kr	215 115 kr	6 845 115 kr
2301	13	2	50	42 402 kr	3 533 kr	257 kr	300 kr	159 kr	2 313 288 kr	1 384 212 kr	- kr	3 697 500 kr
2302	13	3	76	57 414 kr	4 784 kr	348 kr	406 kr	215 kr	3 132 288 kr	1 763 712 kr	76 423 kr	4 972 423 kr
2303	13	1	39	36 050 kr	3 004 kr	219 kr	255 kr	135 kr	1 966 788 kr	736 212 kr	- kr	2 703 000 kr
2304	13	2	49	41 824 kr	3 485 kr	254 kr	296 kr	156 kr	2 281 788 kr	1 823 712 kr	- kr	4 105 500 kr
2305	13	2	51	42 979 kr	3 582 kr	261 kr	304 kr	161 kr	2 344 788 kr	1 862 712 kr	- kr	4 207 500 kr
2306	13	3	73	55 682 kr	4 640 kr	338 kr	394 kr	208 kr	3 037 788 kr	2 521 212 kr	61 200 kr	5 620 200 kr
2307	13	4	104	73 580 kr	6 132 kr	446 kr	520 kr	275 kr	4 014 288 kr	2 717 712 kr	155 824 kr	6 887 824 kr
2401	14	2	50	42 402 kr	3 533 kr	257 kr	300 kr	159 kr	2 313 288 kr	1 537 212 kr	- kr	3 850 500 kr
2402	14	3	76	57 414 kr	4 784 kr	348 kr	406 kr	215 kr	3 132 288 kr	2 095 212 kr	- kr	5 227 500 kr
2403	14	1	39	36 050 kr	3 004 kr	219 kr	255 kr	135 kr	1 966 788 kr	914 712 kr	- kr	2 881 500 kr
2404	14	2	49	41 824 kr	3 485 kr	254 kr	296 kr	156 kr	2 281 788 kr	1 976 712 kr	- kr	4 258 500 kr
2405	14	4	128	87 438 kr	7 286 kr	530 kr	618 kr	327 kr	4 770 288 kr	3 899 712 kr	9 158 kr	8 679 158 kr
2406	14	4	104	73 580 kr	6 132 kr	446 kr	520 kr	275 kr	4 014 288 kr	2 921 712 kr	- kr	6 936 000 kr
2501	15	2	50	42 402 kr	3 533 kr	257 kr	300 kr	159 kr	2 313 288 kr	1 741 212 kr	- kr	4 054 500 kr
2502	15	3	76	57 414 kr	4 784 kr	348 kr	406 kr	215 kr	3 132 288 kr	2 120 712 kr	5 445 kr	5 258 445 kr
2503	15	1	39	36 050 kr	3 004 kr	219 kr	255 kr	135 kr	1 966 788 kr	838 212 kr	11 963 kr	2 816 963 kr
2504	15	2	49	41 824 kr	3 485 kr	254 kr	296 kr	156 kr	2 281 788 kr	2 129 712 kr	- kr	4 411 500 kr
2505	15	4	128	87 438 kr	7 286 kr	530 kr	618 kr	327 kr	4 770 288 kr	4 154 712 kr	253 096 kr	9 178 096 kr
2506	15	4	104	73 580 kr	6 132 kr	446 kr	520 kr	275 kr	4 014 288 kr	3 176 712 kr	- kr	7 191 000 kr
2601	16	2	50	42 402 kr	3 533 kr	257 kr	300 kr	159 kr	2 313 288 kr	2 047 212 kr	- kr	4 360 500 kr
2602	16	3	76	57 414 kr	4 784 kr	348 kr	406 kr	215 kr	3 132 288 kr	2 605 212 kr	101 654 kr	5 839 154 kr
2603	16	1	39	36 050 kr	3 004 kr	219 kr	255 kr	135 kr	1 966 788 kr	940 212 kr	2 640 kr	2 909 640 kr
2604	16	2	49	41 824 kr	3 485 kr	254 kr	296 kr	156 kr	2 281 788 kr	2 308 212 kr	10 607 kr	4 600 607 kr
2605	16	4	128	87 438 kr	7 286 kr	530 kr	618 kr	327 kr	4 770 288 kr	4 945 212 kr	258 896 kr	9 974 396 kr
2606	16	4	104	73 580 kr	6 132 kr	446 kr	520 kr	275 kr	4 014 288 kr	3 686 712 kr	7 178 kr	7 708 178 kr



Antal lgh/lokaler	YTA* (BOA/ LOA)	Årsavgifter	Månads avgifter	Preliminära månadsavgifter för hushållsel**	Preliminära månadsavgifter för värme**	Preliminära månadsavgifter för vatten**	Insats	Upplåtelseavgift	Upplåtelseavgift tillval	Total insats
125	6836	5 638 560 kr	469 880 kr	34 180 kr	39 877 kr	21 078 kr	307 620 000 kr	141 970 500 kr	3 231 313 kr	452 821 813 kr

\* Lägenheterna är uppmätta enligt SS 21054:2020

\*\* Kostnads för hushållsel, värme och vatten ingår ej i månadsavgiften. I kalkylen är kostnaderna antagna utifrån antagande om taxa och förbrukning.

Verklig kostnad debiteras av bostadsrättsföreningen utifrån uppmätt förbrukning för respektive lägenhet.

## G. Ekonomisk prognos

s. 10

Förväntad inflation 2%  
Förväntad höjning av årsavgifter 5 % första tre åren, därefter 2 %

År 1 = 2024	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
<b>Intäkter</b>								
Årsavgifter	5 639	5 920	6 217	6 527	6 658	6 791	7 498	8 278
Debitering hushållsel	410	418	427	435	444	453	500	552
Debitering värme	479	488	498	508	518	528	583	644
Debitering vatten	253	258	263	268	274	279	308	340
<b>Summa intäkter</b>	<b>6 780</b>	<b>7 085</b>	<b>7 404</b>	<b>7 739</b>	<b>7 894</b>	<b>8 051</b>	<b>8 889</b>	<b>9 815</b>
<b>Kapitalkostnader</b>								
Räntor	3 589	3 571	3 546	4 216	4 177	4 139	3 945	3 751
Amorteringar *	513	718	923	923	923	923	923	923
<b>Driftskostnader</b>	<b>2 405</b>	<b>2 453</b>	<b>2 502</b>	<b>2 552</b>	<b>2 603</b>	<b>2 655</b>	<b>2 932</b>	<b>3 237</b>
<b>Avskrivningar *</b>	<b>5 000</b>	<b>5 000</b>	<b>5 000</b>	<b>5 000</b>	<b>5 000</b>	<b>5 000</b>	<b>5 000</b>	<b>5 000</b>
<b>Avsättning till Yttre underhåll</b>	<b>273</b>	<b>279</b>	<b>284</b>	<b>290</b>	<b>296</b>	<b>302</b>	<b>333</b>	<b>368</b>
<b>Fastighetsavgift</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>60</b>
<b>Summa Kostnader</b>	<b>11 267</b>	<b>11 303</b>	<b>11 332</b>	<b>12 059</b>	<b>12 077</b>	<b>12 096</b>	<b>12 210</b>	<b>12 416</b>
<b>Årets beräknade underskott/överskott</b>	<b>-4 487</b>	<b>-4 218</b>	<b>-3 928</b>	<b>-4 320</b>	<b>-4 183</b>	<b>-4 044</b>	<b>-3 320</b>	<b>-2 601</b>
<b>Ackumulerat redovisningsmässigt resultat</b>	<b>-4 487</b>	<b>-8 705</b>	<b>-12 633</b>	<b>-16 953</b>	<b>-21 136</b>	<b>-25 180</b>	<b>-43 251</b>	<b>-57 598</b>
<b>Ackumulerad Kassabehållning**</b>	<b>373</b>	<b>716</b>	<b>1 150</b>	<b>1 197</b>	<b>1 387</b>	<b>1 721</b>	<b>5 638</b>	<b>13 444</b>
.- Varav Yttre fond	273	552	837	1 127	1 423	1 725	3 327	5 097
<b>Ränteantagande</b>	<b>3,50%</b>	<b>3,50%</b>	<b>3,50%</b>	<b>4,25%</b>	<b>4,25%</b>	<b>4,25%</b>	<b>4,25%</b>	<b>4,25%</b>

\* Årsavgiften har beräknats så att den ska täcka löpande driftsutgifter och amorteringar. Avskrivningar kommer att påverka föreningens redovisade resultat, men är ej kassaflödespåverkande.

\*\* Föreningen uppvisar ett beräknat positivt kassaflöde. Det positiva kassaflödet stärker föreningens likviditet på sikt och kan, efter styrelsebeslut, användas för att amortera låneskulden ytterligare. Det positiva kassaflödet kan också användas som en buffert för att hantera eventuella framtida räntehöjningar.

## H. Känslighetsanalys

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
<b>Årsavgift per kvm BOA enligt plan</b>	825	841	858	875	893	911	1 005	1 110
<b>Årsavgift mer kvm BOA vid:</b>								
ökad inflation med en procentenhet	825	870	913	959	978	998	1 102	1 217
minskad inflation med en procentenhet	825	862	905	951	970	989	1 092	1 205
ökad ränta med en procentenhet	975	991	1 006	919	936	954	1 047	1 149
minskad ränta med en procentenhet	675	692	710	626	645	666	772	888

## H. Känslighetsanalys, antagande om rak amortering

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
<b>Årsavgift per kvm BOA enligt plan</b>	825	841	858	875	893	911	1 005	1 110
<b>Årsavgift per kvm BOA vid:</b>								
rak amortering om 0,8% per år	870	856	843	860	878	896	990	1 095

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlagga insats med belopp som ovan angivits, i förekommande fall upplåtelseavgift och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. Varje bostadsrättshavare svarar för sina kostnader för hushållsel, värme, vatten, hemförsäkring (bostadsrättstillägg ingår i föreningens försäkring) och IT/TV-abonnemang.
3. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke - vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
4. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheter jämte tillhörande utrymmen och eventuell uteplats, balkong samt förråd i gott skick. Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten enligt bilaga till avtalet om upplåtelse av bostadsrätt.
5. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
6. Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavarna erhåller icke ersättning för eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
7. 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.
8. Ändring av insats och andelstal beslutas av föreningsstämma.

Göteborg, den dag som framgår av respektive ledamots elektroniska underskrift

Bostadsrättsföreningen Atmosfär i Karlastaden

\_\_\_\_\_  
Marcus Bredberg

\_\_\_\_\_  
Gustaf Hjertquist

\_\_\_\_\_  
Carl-Henrik Ingerman

 rJGAhS0Xh-HJX0hBAQ2

 HkJ1AkbE3-ryGGIIWVn



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
02.05.2023 12:24

SENT BY OWNER:  
Viktor Friberg • 02.05.2023 10:41

DOCUMENT ID:  
HJX0hBAQ2

ENVELOPE ID:  
rJGAhS0Xh-HJX0hBAQ2

DOCUMENT NAME:  
Ekonomisk plan för Atmosfär 230502.pdf  
11 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Gustaf Ivar Hjertquist gustaf@tosito.se	Signed Authenticated	02.05.2023 11:20 02.05.2023 11:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/05/06) IP: 46.235.236.76
CARL-HENRIK INGERMAN calle@tosito.se	Signed Authenticated	02.05.2023 11:21 02.05.2023 11:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/08/19) IP: 46.235.236.76
Bo Marcus Bredberg marcus@tosito.se	Signed Authenticated	02.05.2023 12:24 02.05.2023 11:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/06/16) IP: 79.136.59.14

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PADES  
sealed



HkJ1AkbE3-ryGGIIWVn





# Document history

COMPLETED BY ALL:  
04.05.2023 10:50

SENT BY OWNER:  
Viktor Friberg · 04.05.2023 10:33

DOCUMENT ID:  
ryGGIIWVn

ENVELOPE ID:  
HkJ1AkbE3-ryGGIIWVn

DOCUMENT NAME:  
scan.pdf  
12 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JAN ROLAND ÅGLÖV jan@aglov.se	Signed Authenticated	04.05.2023 10:50 04.05.2023 10:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1945/03/13) IP: 83.226.200.59

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat den nya ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Atmosfär i Karlastaden, org.nr. 769634-5672, signerad 2023-05-02 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 är stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av mig. Den ekonomiska planen och däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för mig med den angivna anskaffningskostnaden. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda.

Insatsgaranti, utfärdad av Nordic Guarantee Försäkringsaktiebolag, kommer att tecknas

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

På grund av den företagna granskningen, bostadsmarknaden i allmänhet och ovanstående kommentarer kan jag som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt min uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Fastigheten har inte besökt av intygsgivaren då utlåtande från kontrollansvarig finns.

Intygsgivaren har ansvarsförsäkring hos Länsförsäkringar.

Handlingar som ligger till grund för intygsgivningen:

Uppdragsbeställning, 230428

Ekonomisk plan, 230502

Stadgar för bostadsrättsföreningen registrerade 210507

Registreringsbevis Bolagsverket, registrerade 170407, 210507

Utdrag ur fastighetsregistret, Bisnode, 230502

Taxeringsvärdeberäkning, 230417

Kostnadskalkyl, 210604

Intyg kontrollansvarig, Kontrollkompaniet i Väst AB, Calle Sandberg, 230502

Fastighetsöverlåtelseavtal, 211120, Transportköp, 220401

Aktieöverlåtelseavtal, 210930

Entreprenadavtal, Tosito Projektutveckling Göteborg AB, 220321

Bygglov, Göteborgs Stad, 211123

Ritningar, 210510

Garanti osålda lägenheter, Tosito AB, 210604

Garanti färdigställande och slutlig kostnad, Tosito AB, 230428

Åtagande räntekostnader, Tosito Bostadsrättslägenheter AB, 230503

Villkorat aktieägartillskott till Tosito Bostadsrättslägenheter AB, 230502

Värdeutlåtande lgh, Nytt Hem, Göteborg, Fastighetsmäklare Marie Guregård, 230428

Försäkringsoffert, SÅKRA, 230504

Offert Ekonomisk Förvaltning, AB Jönköpingsbostäder, 221209

Offert Fastighetsdrift, TidX Förvaltning AB

Låneoffert, SEB, 230405

Styrelseprotokoll, 230428

Ort och datum enligt digital signering

Jan Äglöv

Äglövkonsult AB

Falkgatan 4

352 36 Växjö

Av Boverket utsetts behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
04.05.2023 10:51

SENT BY OWNER:  
Viktor Friberg · 04.05.2023 10:44

DOCUMENT ID:  
SyAtxg-E3

ENVELOPE ID:  
BkkFxeWV3-SyAtxg-E3

DOCUMENT NAME:  
Intyg JÅ.pdf  
1 page

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JAN ROLAND ÅGLÖV jan@aglov.se	Signed Authenticated	04.05.2023 10:51 04.05.2023 10:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1945/03/13) IP: 83.226.200.59

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat den nya ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Atmosfär i Karlastaden, org.nr. 769634-5672, signerad 2023-05-02 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 är stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av mig. Den ekonomiska planen och däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för mig med den angivna anskaffningskostnaden. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda.

Insatsgaranti, utfärdad av Nordic Guarantee Försäkringsaktiebolag, kommer att tecknas

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

På grund av den företagna granskningen, bostadsmarknaden i allmänhet och ovanstående kommentarer kan jag som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt min uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Fastigheten har inte besökt av intygsgivaren då utlåtande från kontrollansvarig finns.

Intygsgivaren har ansvarsförsäkring hos Länsförsäkringar.

Handlingar som ligger till grund för intygsgivningen:

Uppdragsbeställning, 230428

Ekonomisk plan, 230502

Stadgar för bostadsrättsföreningen registrerade 210507

Registreringsbevis Bolagsverket, registrerade 170407, 210507

Utdrag ur fastighetsregistret, Bisnode, 230502

Taxeringsvärdeberäkning, 230417

Kostnadskalkyl, 210604

Intyg kontrollansvarig, Kontrollkompaniet i Väst AB, Calle Sandberg, 230502

Fastighetsöverlåtelseavtal, 211120, Transportköp, 220401

Aktieöverlåtelseavtal, 210930

Entreprenadavtal, Tosito Projektutveckling Göteborg AB, 220321

Bygglov, Göteborgs Stad, 211123

Ritningar, 210510

Garanti osålda lägenheter, Tosito AB, 210604

Garanti färdigställande och slutlig kostnad, Tosito AB, 230428

Åtagande räntekostnader, Tosito Bostadsrättslägenheter AB, 230503

Villkorat aktieägartillskott till Tosito Bostadsrättslägenheter AB, 230502

Värdeutlåtande lgh, Nytt Hem, Göteborg, Fastighetsmäklare Marie Guregård, 230428

Försäkringsoffert, SÅKRA, 230504

Offert Ekonomisk Förvaltning, AB Jönköpingsbostäder, 221209

Offert Fastighetsdrift, TidX Förvaltning AB

Låneoffert, SEB, 230405

Styrelseprotokoll, 230428

Ort och datum enligt digital signering

---

Jur kand

Kristina Ehrner Vilhelmsson

Myggvägen 3

135 67 Tyresö

Av Boverket utsetts behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.





# Document history

COMPLETED BY ALL:  
05.05.2023 15:24

SENT BY OWNER:  
Viktor Friberg · 05.05.2023 08:09

DOCUMENT ID:  
HyGhpffEh

ENVELOPE ID:  
SkW3TMzV3-HyGhpffEh

DOCUMENT NAME:  
Intyg KE.pdf  
1 page

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KRISTINA EHRNER VILHELMSSON kristina@ehrner.com	Signed Authenticated	05.05.2023 15:24 05.05.2023 15:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/03/27) IP: 94.234.108.16

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed