

Ekonomisk plan för
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
GALLERIET

Göteborgs kommun

ORG NR 769639-6295

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv
- D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens kostnader år 1
- E. Beräkning av föreningens intäkter år 1 jämte tabell, lägenhetsredovisning
- F. Nyckeltal
- G. Ekonomisk prognos
- H. Känslighetsanalys
- I. Särskilda förhållanden

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Galleriet, Göteborgs kommun, som registrerats hos Bolagsverket den 27 februari 2021 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och/eller lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske under perioden juli 2022 - januari 2023. Inflyttning beräknas ske enligt följande: januari 2023 (hus 4), februari 2023 (hus 3), maj 2023 (hus 2) och juni 2023 (hus 1).

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 kostnaderna för fastighetsförvärv på upprättat köpekontrakt samt på nedan redovisade upphandling.

Brf Galleriet har, i avtal daterat den 22 oktober 2021, av SMENHAB Förvaltning Brun AB, Lövholmsgränd 12 i Stockholm AB och Lovholmsgränd 12 Projektering AB förvärvat samtliga andelar i Krokslätt Nr 3A Ekonomisk förening. Bostadsrättsföreningens ändamål är att upplåta lägenheterna med bostadsrätt utan tidsbegränsning. Föreningen har fullgjort detta genom att köpa andelar i en ekonomisk förening vari fastigheten utgör en tillgång. Den ekonomiska föreningen kommer fusioneras med bostadsrättsföreningen. Föreningens skattemässiga anskaffningsvärde på marken blir därmed lägre än det redovisade anskaffningsvärdet. Om föreningen i framtiden skulle sälja hela eller del av fastigheten kommer skatt att behöva erläggas på hela mellanskillnaden mellan det skattemässiga anskaffningsvärdet och försäljningspriset. Det skattemässiga värdet för mark uppskattas till 9 073 900 kronor, vilket är det bokförda värdet på marken i Krokslätt Nr 3A Ekonomisk förening. Latent skatt beräknas till 25 771 440 kronor.

Byggnadsprojektet genomförs som en totalentreprenad av Skanska Sverige AB, enligt uppdragsavtal tecknat den 27 oktober 2021. Säkerhet enligt ABT 06 kap 6 § 21 lämnas av Skanska AB.

Marklov beviljades den 10 mars 2021 och bygglov beviljades den 17 juni 2021. Startbesked erhöles den 22 november 2021.

Ett tilläggsavtal till uppdragsavtalet innefattande sänkning av kontraktssumman om 2 000 000 kronor samt en räntegaranti under de fem första åren, se avsnitt D, not 4 har tecknats den 2 november 2022.

Skanska Sverige AB svarar under sex månader efter entreprenadtidens utgång för de kostnader som belöper på lägenheter som ej upplåtits med bostadsrätt. Därefter förvärvar Skanska Sverige AB de osålda lägenheterna.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter till bostadsrätts-havare som omnämns i 4 kap 2 § 2 p bostadsrättslagen, lämnas genom av Skanska AB utställd borgensförbindelse.

Entreprenadförsäkring och styrelseansvarsförsäkring finns.

Projektet finansieras av Nordea.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning: Skintebo 391:14 och 391:15, Göteborgs kommun. Ansökan om sammanläggning och klyvning har gjorts.

Adress: Hedtångsvägen 11 och 17, Uggleberget 10 och 12.

Fastigheternas areal: Cirka 4 601 m² (preliminär uppgift)

Bostadsarea: Cirka 6 561 m²
(De översta tre våningarna i hus 1 utgörs av ägarlägenheter och kommer genom en 3D-fastighetsbildning att bilda 14 separata fastigheter).

Antal bostadslägenheter: 102 lägenheter i fyra flerbostadshus.

Husens utformning: Fyra flerbostadshus (Hus 1, 2, 3 och 4) med 7-8 våningsplan. Suterrängvåning och källarvåning innehåller garage, lägenhetsförråd samt undercentral för el och apparatrum för VVS och bergvärmeanläggning. Solceller finns på hus 1, 2 och 3. Barnvagns- och cykelrum finns inom husen.

Alla lägenheter har balkong, terrass eller uteplatser.

Husen är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

De tre översta våningarna i hus 1 utgörs av 14 st ägarlägenheter, som planeras att bli egna tredimensionella fastigheter.

I bottenplan i hus 2 finns en kommersiell lokal som klyvs till en egen tredimensionell fastighet.

Gemensamma anordningar

Installationer: Byggnaderna förses med solceller och värms med bergvärme som distribueras via radiatorer. Mekansik frånluft med värmeåtervinning. Värmestammar och rör dras synliga utanpå väggar till radiatorer. Vattenrör i dusch/WC dras synliga utanpå väggar till armaturer.

El: Bostadsrättsföreningen har gemensamt el-abonnemang och kommer att debitera respektive bostadsrättshavare för dennes förbrukning.

Hiss: Hiss finns i samtliga trapphus.

Sophantering: Avfallsrum finns i gatuplan.

Tvättstuga: Föreningen har ingen gemensam tvättstuga. Tvättmaskin och torktumlare alternativt kombimaskin finns i varje bostadslägenhet.

Passersystem: Entrédörrar samt dörrar till förrådsrum och cykelförråd öppnas med tag.

TV/data/telefoni: Lägenheterna utrustas med datanät för telefon, datakommunikation och TV.

Parkering:	Föreningen har tillgång till 43 platser i en gemensam parkeringsanläggning som förvaltas via SoKo Samfällighetsförening. Utöver detta har föreningen 30 platser i det externa garaget Nya Hovås garage under 25 år.			
Lägenhetsförråd:	Finns i källarplan, entréplan samt delvis i vissa lägenheter.			
Cykelförråd:	Finns i källarplan.			
Källarplan:	Suterräng- och källarvåning innehåller lägenhetsförråd samt teknikutrymmen och undercentraler.			
Ledningsrätt:	Vatten- och avloppsledningar	Last	Skintebo 391:14	1480K-2019F106.3
Servitut:	Vatten- och avloppsledningar	Last	Skintebo 391:14	1480K-2019F106.1
		Förmån	Skintebo 391:15	1482K-2019F106.1

Laster och förmåner kommer att fastställas i den pågående fastighetsförrättningen.

Kommande servitut för ledningar till ägarlägenheterna i de översta tre våningarna i hus 1. Fastighetsförrättning pågår.

Skintebo 391:14 och 391:15 kommer att slås samman.

Gemensamhetsanläggningar:

Skintebo GA:58 vars ändamål är gårdsanläggningar.

Gemensamhetsanläggningen består av grönytor med tillhörande anläggningar inom kvarteret. I anläggningen ingår följande:

- Växtbäddar, träd och övrig plantering.
- Belysningsutrustning inklusive elförsörjning.
- Fasta sittmöbler.
- Lekplatsutrustning.
- Cykelställ.
- Räckan och stödmurar.
- Hårdgjorda ytor för gång och cykel samt lek- och aktivitetsytor.
- Dagvattensystem inklusive fördröjningsmagasin och avledning fram till kommunens anslutningspunkter.
- Utöver ovanstående anläggningar ingår även anordningar som krävs för att samtliga delar ska fungera, såsom kablar för elförsörjning, stöd för växter, brunnar, kantstöd etc. I gemensamhetsanläggningen ingår samtliga dagvattenanläggningar som är belägna under mark. Respektive fastighetsägare är var för sig ansvarig för dagvattenhantering från hustak via stuprör till dränering runt respektive byggnad, avgränsning sker efter transport till gemensamma ledningar/brunnar.

Deltagande fastigheter och respektive andelstal för utförande och drift:

Fastighet:	Andelstal:
Skintebo 391:12	43
Skintebo 391:13	17
Skintebo 391:14	23
Skintebo 391:15	17

Skintebo GA:59 vars ändamål är garage.

Gemensamhetsanläggningen består av ett underjordiskt garage inklusive ramper och garageportar. I anläggningen ingår följande:

- Väg för in- och utfart från Hedtångsvägen.
- Garagets byggnadskonstruktioner såsom ytterväggar, pelare, takbjälklag, bottenplatta och andra konstruktioner, gårdsbjälklag till och med tät-, värmeisolerings- och skyddsskikt mot ovan liggande gårdsplan (garagets tak). Under samt intill byggnader avgränsas garaget av ytskikt i tak, väggar och pelare, byggnadsdelarna hör till fastigheten.

- Garageportar med tillhörande installationer inkl passersystem
- Dörrar (inkl. lås- och öppningssystem såsom armbågskontakter och passersystem) som avskiljer parkeringsutrymmet och Hedtångsvägen.
- Till parkeringsutrymmet tillhörande anordningar såsom informations- och hänvisningsskyltar samt påkörningsskydd.
- Utvändiga fasader på anläggningen
- Ventilationssystem med frånluftsfläktar och av- och tilluftsgaller inklusive fläktarnas elförbrukning.
- Brandskyddssystem och brandgasevakuering bestående av brandgasfläktar och brandskyddsinstallationer såsom brandlarm och rökdetektorer.
- El-central inklusive belysning och laddstolpar för motorfordon med tillhörande ledningar till och med undermätare som försörjer garageanläggningen. Laddstationerna ska ha individuella mätare så att elförbrukningen endast belastar användaren.
- Utöver ovanstående anläggningar ingår sådana anordningar som krävs för att samtliga delar ska fungera, såsom kablar för elförsörjning och kanaler för ventilation.

Deltagande fastigheter och respektive andelstal för utförande och drift:

Fastighet:	Andelstal:
Skintebo 391:12	43
Skintebo 391:13	17
Skintebo 391:14	23
Skintebo 391:15	17

Både GA:58 och GA:59 förvaltas via SoKo Samfällighetsförening och övriga fastigheter som deltar är Skintebo 391:12 och 391:13. Fastighetens andelstal för båda gemensamhetsanläggningarna fastställs i den pågående förrättning.

Skintebo GA:60 vars ändamål är väg.

Gemensamhetsanläggningen består av Hedtångsvägen. Anläggningen består av hårdgjord körbana (asfalt-, sten- och betongmarkstenbeläggning), vändplats, vägbelysningsutrustning med tillhörande kablar för elförsörjning samt vägens dagvattenanläggning fram till kommunens förbindelsepunkter mot huvudledning, belägna under brunnar inom vägområdet.

Elförsörjningen till belysningen avläses på undermätare tillhörande Skintebo 392:1:s elsystem. Undermätaren tillhör Skintebo 391:1.

GA:60 förvaltas via Hedtångsvägens Samfällighetsförening och övriga fastigheter som deltar är Skintebo 391:1, 391:9, 391:12 och 391:13. Fastighetens andelstal fastställs i den pågående förrättning.

Kommande GA för miljörum. Delas med Ägarlägenheterna och den kommersiella lokalen.

Kommande flera GA för de delar av hus 1 som nyttjas gemensamt av bostadsrättsföreningen och ägarlägenheterna.

De blivande gemensamhetsanläggningarna kommer att förvaltas av en blivande samfällighetsförening

Deltagande fastigheter och respektive andelstal för utförande och drift:

Fastighet:	Andelstal:
Skintebo 391:1	80,5
Skintebo 391:9	3
Skintebo 391:12	7,5
Skintebo 391:13	2,6
Skintebo 391:14	3,9
Skintebo 391.15	2,5

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Pålad bottenplatta.
Stomme:	Stomme av prefabricerade betongelement. Massivbjälklag, vilket innebär att det finns synliga elementfogar i taket.
Entré/Trapphus:	Cementmosaik i entré och på våningsplan, trapplopp i cementmosaik. Postboxar, lägenhetsregister och hiss.
Fasader:	Fasader består av ingjutet tegel, målad prefabricerad betong, samt träfasad. Fönsterbleck, stuprör och detaljer av plåt.
Väggar:	Barande innerväggar av betong. Innerväggar som inte är bärande generellt oisolerade med ett lager gips på var sida av en stålregelstomme.
Takkonstruktion:	Uppstolpad träkonstruktion alt kertobalkar med ytskikt av takpapp. Takavvättning, ventilationshuvor och detaljer av plåt.
Dörrar:	Entré- och glaspartier till trapphus av metall och glas. Dörrar till allmänna utrymmen av metall. Lägenhetsdörrar är säkerhetsdörrar. Innerdörrar av trä i lättkonstruktion, släta vita.
Fönster/fönsterdörrar:	Aluminiumklädda träfönster, i markplan utrustade med lås.
Balkonger/uteplatser: och takterrasser:	Balkonger bestående av betongplatta med aluminiumräcken. Uteplatser och beläggs med trätrall liksom takterrasser.

Kortfattad rumsbeskrivning¹

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entré/hall:	Parkett	Målat	Målat
Vardagsrum:	Parkett	Målat	Målat
Kök:	Parkett	Målat	Målat
Sovrum:	Parkett	Målat	Målat
Klädkammare:	Parkett	Målat	Målat
Våtrum:	Klinker	Kakel	Målat

¹ Förteckning över standardinredning i bland annat kök och badrum finns tillgänglig hos bostadsrättsföreningens styrelse.

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

(kr)

2022120201667

Nybyggnadskostnad inkl nu gällande mervärdesskatt, fastighetsskatt t o m värdeåret samt byggherrekostnader	335 180 298
Köpeskilling för andelar i den ekonomiska föreningen	134 177 981
Köpeskilling för kända inredningsval	7 916 650
Likviditetsreserv	151 766
Återbetalning av mervärdesskatt ¹	-300 000
Beräknad anskaffningskostnad, kr	477 126 695 ²

Vid fastställandet av uppdragsavtalets kontraktssumma har det beslutats att återbetalning av investeringsmoms, avseende installation av IMD och solceller, om 300 000 kronor skall tillfalla föreningen. Om verkligt avlyft momsbelopp blir högre än 300 000 kronor skall föreningen erlägga mellanskillnaden till Skanska Sverige AB som en ökning av kontraktssumman inklusive mervärdesskatt. Om verkligt avlyft momsbelopp blir lägre än 300 000 kronor skall kontraktssumman reduceras med mellanskillnaden inklusive mervärdesskatt.

² Varav avskrivningsunderlag: 342 796 948 kronor. K2-regelverket används, avskrivningstid 100 år.

Tillval kända vid tidpunkten för upprättande av ekonomisk plan ingår i anskaffningskostnaden och finansieras med upplåtelseavgifter. Eventuellt ändrade/tillkommande tillval kommer att förändra upplåtelseavgifterna och anskaffningskostnaden.

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde, där styrelseansvarsförsäkring och bostadsrättstillägg ingår, och är under entreprenadtiden försäkrad genom Skanskas entreprenadförsäkring.

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas till cirka 232 000 000 kronor för bostäder och till till cirka 3 867 000 kronor för lokaler (garage), fördelat på 57 000 000 kronor på mark och 178 867 000 kronor på byggnad.

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS KOSTNADER ÅR 1

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering.
Årliga kostnader avser kapitalkostnader och driftskostnader år 1 efter utbetalning av lån. Årliga kostnader för avsättningar avser år 1 efter tillträdesdag.

För finansieringen har bostadsrättsföreningen tecknat avtal med Nordea.
Säkerhet för lånen är pantbrev.

Avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en rak avskrivningsplan på 100 år. Årsavgifter tas inte ut för att till fullo täcka avskrivningarna, varför det bokföringsmässiga resultatet sannolikt kommer att bli negativt.

Lån ¹	Belopp (kr)	Bindningstid ²	Räntesats ³ (%)	Räntekostnad (kr)	Räntegaranti ⁴ (kr)	Amortering ⁵ (kr)	Summa (kr)
Lån 1	16 795 009	1 år	3,66	614 697	-186 425	117 565	545 838
Lån 2	16 795 009	2 år	4,35	730 583	-302 310	117 565	545 838
Lån 3	16 795 009	3 år	4,50	755 775	-327 503	117 565	545 838
Lån 4	16 795 009	4 år	5,00	839 750	-411 478	117 565	545 838
Lån 5	16 795 009	5 år	5,00	839 750	-411 478	117 565	545 838
Summa	83 975 045			3 780 557	-1 639 193	587 825	2 729 189
Insatser	283 825 000						
Upplåtelseavgifter	101 410 000						
Upplåtelseavgifter tillval	7 916 650						
Summa Finansiering	477 126 695						

¹ Säkerhet för lån är pantbrev.

² Vid tid för slutfinansiering kan annan bindningstid och annan uppdelning av lånen bli aktuell.

³ Räntor för lån 1-5 är högre än den verkliga räntenivån vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande.
Offererade räntesatser: 5 år: 4,45%, 4 år: 4,34%, 3 år: 4,24%, 2 år: 4,02%, 1 år: 3,66%, 3 mån: 2,80% per den 7 november 2022.
Överskott till följd av lägre räntekostnader bör användas till ökad amortering för att säkerställa föreningens långsiktiga ekonomi.

⁴ Skanska Sverige AB garanterar i en separat räntegaranti, daterad den 2 november 2022, att ersätta föreningen för räntekostnader överstigande en ränta om 2,55 %, dock maximalt upp till 5%, under respektive låns första bindningstid då de fem lika stora lånen binds med en bindningstid om 1 år, 2 år, 3 år, 4 år respektive 5 år.
Räntegarantins slutgiltiga belopp fastställs i samband med utbetalning av föreningens lån. Räntegarantin för samtliga fem år ska betalas, av Skanska Sverige AB, till föreningen i förskott senast två månader efter att lånen utbetalats.
Skanska Sverige AB och föreningen skulle kunna komma att träffa en överenskommelse om andra bindningstider och eller fördelning på lånen, dock är Skanskas åtagande till föreningen den samma oavsett detta

⁵ Rak amortering 587 825 kr år 1-15 och därefter en årlig höjning med 1,5% till och med år 87.
Beräknad amortering år 1 i procent av lånebeloppet: 0,70 %.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS INTÄKTER ÅR 1

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens löpande verksamhet, inkluderande amorteringar och avsättningar, täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Årsavgift för TV, telefoni och bredband erlägges lika för varje bostadsrättslägenhet. Årsavgift för uppvärmning av tappvarmvatten samt årsavgift för hushållsel preliminärdebiteras. Avräkning sker därefter mot verklig förbrukning. Beslut kan komma att fattas att istället debitera årsavgift för uppvärmning av tappvarmvatten och hushållsel i efterskott mot verklig förbrukning.

Årsavgifter	4 981 008
Årsavgifter, TV, telefoni och bredband ¹	201 960
Årsavgifter hushållsel ²	623 400
Intäkter garageplatser ³	613 066
Summa beräknade årliga intäkter, kr	6 419 434

¹ TV, telefoni och bredband är gruppanslutet och avgiften är 165 kronor per lägenhet och månad. Kostnad för eventuell TV utöver bastutbud, eventuell fast avgift och samtalsavgifter för telefoni tillkommer och betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören.

² Årsavgift för hushållsel debiteras med 400 kronor, 600 kronor eller 650 kronor per månad beroende på lägenhetsstorlek. Moms ingår i beloppet. Retroaktiv reglering med anledning av faktisk förbrukning kommer att ske. Beslut kan komma att fattas att istället debitera årsavgift för hushållsel i efterskott mot verklig förbrukning.

³ 43 garageplatser à 1 500 kronor inklusive moms (824 kronor exklusive moms och förvaltningskostnad). Antagen vakansgrad är 10 %. Garageplatserna hyrs ut via en samfällighetsförening. 30 garageplatser finns att hyra i ett externt garage á 800 kr inklusive moms (640 kr exklusive moms). Antagen vakansgrad 0%.

I tabell på efterföljande sidor lämnas en specifikation över samtliga lägenheters beräknade insatser, upplåtelseavgifter, andelstal, årsavgifter etc.

Kapitalkostnad, exkl. avskrivningar, men inkl. amorteringarEnligt föregående sida **2 729 189****Avsättningar**Avsättning till fastighetsunderhåll **196 815**
minst 30 kr per m² bostadsarea**Driftskostnader, inkl. mervärdesskatt i förekommande fall**

Ekonomisk förvaltning och revision	200 000	
Arvode till styrelse	50 000	
Föreningens administration	60 000	
Gemensam elförbrukning och uppvärmning	997 500	
Gemensam vattenförbrukning	200 000	
Renhållning	100 000	
Teknisk förvaltning och städning	280 000	
Samfällighetsavgifter	200 000	
Hissar och övriga serviceavtal	60 000	
TV, telefoni och bredband	201 960	
Försäkringar	80 000	
Garagehyra	393 000	
Hushållsel ³	623 400	
Övrigt	8 900	
Summa Driftskostnader¹, kr		3 454 760

Skatter

Kommunal fastighetsavgift bostäder ²	0	
Fastighetsskatt garage	38 670	
Summa skatter, kr		38 670

Summa beräknade kostnader år 1, exkl. avskrivningar, men inkl. amorteringar och avsättningar, kr	6 419 434
---	------------------

¹ Ovanstående driftskostnader är beräknade, efter normalförbrukning, med anledning av husens utformning, föreningens belägenhet och storlek etc. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

² För bostäder ingår eventuell fastighetsskatt till och med värdeåret i kontraktssumman. Enligt nuvarande regler utgår ingen kommunal fastighetsavgift för bostäder under år 1-15 efter fastställt värdeår.

³ Beräkning avseende hushållsel baseras på snittförbrukning utifrån lägenhetsstorlek. På grund av osäkerhet i främst utvecklingen av elpriset över tid, är kostnaden svår att bedöma. Kostnaden påverkas förutom av elpriset även av respektives lägenhets förbrukning.

Tabell, lägenhetsredovisning

Lgh nr	Bostads- area, ca	Varav blårea	Antal rum ⁴	Balkong/ Terrass ⁵ Uteplats	Andelstal insatser	Andelstal Insats	Uppläte- avgift	Uppläte- avgift tillval	Insats + uppläteavg	Andelstal årsavgifter ⁶	Lån i för- hållande till andelstal för årsavgifter	Arsvgift	Arsvgift TV/ telefon/ bredband	Månads- avgift ⁷	Beräknad Arsvgift hushållsel
	(m ²)	(m ²)			(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	(%)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)
111	82,0		3 Rok	B	1,110	3 150 000	750 000	10 800	3 910 800	1,198	1 006 021	59 672	1 980	5 138	7 200
112	55,0		2 Rok	U	0,810	2 300 000	600 000		2 900 000	0,866	727 224	43 136	1 980	3 760	4 800
113	34,0		1 Rok	U	0,555	1 575 000	325 000		1 900 000	0,609	511 408	30 334	1 980	2 693	4 800
114	70,0		3 Rok	U	1,066	3 025 000	575 000	14 700	3 614 700	1,048	880 058	52 201	1 980	4 515	7 200
115	82,5		3 Rok	B	1,110	3 150 000	720 000	12 000	3 882 000	1,203	1 010 220	59 922	1 980	5 159	7 200
121	82,0		3 Rok	B	1,110	3 150 000	950 000	10 800	4 110 800	1,198	1 006 021	59 672	1 980	5 138	7 200
122	55,0		2 Rok	B	0,810	2 300 000	700 000		3 000 000	0,866	727 224	43 136	1 980	3 760	4 800
123	34,0		1 Rok	B	0,555	1 575 000	485 000		2 060 000	0,610	512 248	30 384	1 980	2 697	4 800
124	34,5		1 Rok	B	0,555	1 575 000	525 000		2 100 000	0,619	519 806	30 832	1 980	2 734	4 800
125	55,0		2 Rok	B	0,810	2 300 000	800 000		3 100 000	0,866	727 224	43 136	1 980	3 760	4 800
126	82,5		3 Rok	B	1,110	3 150 000	1 150 000	10 800	4 310 800	1,203	1 010 220	59 922	1 980	5 159	7 200
131	82,0		3 Rok	B	1,110	3 150 000	1 150 000	34 000	4 334 000	1,198	1 006 021	59 672	1 980	5 138	7 200
132	55,0		2 Rok	B	0,810	2 300 000	900 000	14 700	3 214 700	0,866	727 224	43 136	1 980	3 760	4 800
133	34,0		1 Rok	B	0,555	1 575 000	725 000	700	2 300 700	0,610	512 248	30 384	1 980	2 697	4 800
134	34,5		1 Rok	B	0,555	1 575 000	725 000	15 400	2 300 000	0,619	519 806	30 832	1 980	2 734	4 800
135	55,0		2 Rok	B	0,810	2 300 000	900 000	15 400	3 215 400	0,866	727 224	43 136	1 980	3 760	4 800
136	82,5		3 Rok	B	1,110	3 150 000	1 050 000	34 000	4 234 000	1,203	1 010 220	59 922	1 980	5 159	7 200
141	82,0		3 Rok	B	1,110	3 150 000	1 250 000	34 000	4 434 000	1,198	1 006 021	59 672	1 980	5 138	7 200
142	55,0		2 Rok	B	0,810	2 300 000	1 100 000	14 700	3 414 700	0,866	727 224	43 136	1 980	3 760	4 800
143	34,0		1 Rok	B	0,555	1 575 000	925 000		2 500 000	0,610	512 248	30 384	1 980	2 697	4 800
144	34,5		1 Rok	B	0,555	1 575 000	925 000		2 500 000	0,619	519 806	30 832	1 980	2 734	4 800
145	55,0		2 Rok	B	0,810	2 300 000	1 100 000	15 400	3 415 400	0,866	727 224	43 136	1 980	3 760	4 800
146	82,5		3 Rok	B	1,110	3 150 000	1 150 000	38 700	4 338 700	1,203	1 010 220	59 922	1 980	5 159	7 200
211	73,5		3 Rok	U	1,066	3 025 000	825 000	142 600	3 992 600	1,094	918 687	54 492	1 980	4 706	7 200
212	53,0		2 Rok	U	0,810	2 300 000	650 000	49 800	2 999 800	0,841	706 230	41 890	1 980	3 656	4 800
213	28,5		1 Rok	U	0,458	1 300 000	595 000	23 850	1 918 850	0,545	457 664	27 146	1 980	2 427	4 800
214	53,0		2 Rok	B	0,810	2 300 000	650 000	72 500	3 022 500	0,841	706 230	41 890	1 980	3 656	4 800
215	74,0		3 Rok	B	1,066	3 025 000	825 000	11 700	3 861 700	1,097	921 206	54 642	1 980	4 719	7 200
221	73,5		3 Rok	B	1,066	3 025 000	1 050 000	45 800	4 120 800	1,094	918 687	54 492	1 980	4 706	7 200
222	53,0		2 Rok	B	0,810	2 300 000	750 000	5 700	3 055 700	0,841	706 230	41 890	1 980	3 656	4 800
223	47,5		2 Rok	B	0,793	2 250 000	620 000	50 900	2 920 900	0,777	652 486	38 702	1 980	3 390	4 800
224	53,0		2 Rok	B	0,810	2 300 000	800 000	47 300	3 147 300	0,841	706 230	41 890	1 980	3 656	4 800
225	74,0		3 Rok	B	1,066	3 025 000	950 000	108 250	4 083 250	1,097	921 206	54 492	1 980	4 719	7 200
231	73,5		3 Rok	B	1,066	3 025 000	1 150 000	143 000	4 318 000	1,094	918 687	54 492	1 980	4 706	7 200
232	53,0		2 Rok	B	0,810	2 300 000	850 000	59 600	3 209 600	0,841	706 230	41 890	1 980	3 656	4 800
233	47,5		2 Rok	B	0,793	2 250 000	720 000	36 200	3 006 200	0,777	652 486	38 702	1 980	3 390	4 800
234	53,0		2 Rok	B	0,810	2 300 000	900 000	15 300	3 215 300	0,841	706 230	41 890	1 980	3 656	4 800
235	74,0		3 Rok	B	1,066	3 025 000	1 050 000	87 400	4 162 400	1,097	921 206	54 492	1 980	4 719	7 200

L91020212702

Tabell, lägenhetsredovisning

Lgh nr	Bostads- area, ca	Varav biarea utgör	Antal rum ⁴	Balkong/ Terrass ⁵ Uteplats	Andelstal Insats	Uppläte- avgift	Uppläte- avgift tillval	Insats + uppläteavg	Andelstal årsavgifter ⁶	Lån i för- hållande till andelstal för årsavgifter	Arsavgift	Arsavgift TV/ telefon/ bredband	Månads- avgift ⁷	Beräknad årsavgift hushållset	
	(m ²)	(m ²)			(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	(%)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	
241	73,5		3 Rok	B	1,066	3 025 000	1 250 000	15 100	4 290 100	1,094	918 687	54 492	1 980	4 706	7 200
242	53,0		2 Rok	B	0,810	2 300 000	950 000	37 900	3 287 900	0,841	706 230	41 890	1 980	3 656	4 800
243	47,5		2 Rok	B	0,793	2 250 000	820 000	21 700	3 091 700	0,777	652 486	38 702	1 980	3 390	4 800
244	53,0		2 Rok	B	0,810	2 300 000	1 000 000	71 900	3 371 900	0,841	706 230	41 890	1 980	3 656	4 800
245	74,0		3 Rok	B	1,066	3 025 000	1 150 000	220 200	4 395 200	1,097	921 206	54 642	1 980	4 718	7 200
251	73,5		3 Rok	B	1,066	3 025 000	1 350 000	199 700	4 574 700	1,094	918 687	54 492	1 980	4 706	7 200
252	53,0		2 Rok	B	0,810	2 300 000	1 050 000	37 900	3 387 900	0,841	706 230	41 890	1 980	3 656	4 800
253	47,5		2 Rok	B	0,793	2 250 000	920 000	41 900	3 211 900	0,777	652 486	38 702	1 980	3 390	4 800
254	53,0		2 Rok	B	0,810	2 300 000	1 100 000	83 400	3 483 400	0,841	706 230	41 890	1 980	3 656	4 800
255	74,0		3 Rok	B	1,066	3 025 000	1 250 000	16 000	4 291 000	1,097	921 206	54 642	1 980	4 719	7 200
261	73,5		3 Rok	B	1,066	3 025 000	1 450 000	62 500	4 537 500	1,094	918 687	54 492	1 980	4 706	7 200
262	53,0		2 Rok	B	0,810	2 300 000	1 150 000	41 800	3 491 600	0,841	706 230	41 890	1 980	3 656	4 800
263	47,5		2 Rok	B	0,793	2 250 000	1 020 000	55 800	3 325 800	0,777	652 486	38 702	1 980	3 390	4 800
264	53,0		2 Rok	B	0,810	2 300 000	1 200 000	80 600	3 580 600	0,841	706 230	41 890	1 980	3 656	4 800
265	74,0		3 Rok	B	1,066	3 025 000	1 350 000	180 050	4 555 050	1,097	921 206	54 642	1 980	4 719	7 200
271	98,0		4 Rok	T	2,061	5 850 000	2 750 000	201 500	8 801 500	1,390	1 167 253	69 236	1 980	5 935	7 800
272	97,0		4 Rok	T	2,061	5 850 000	2 750 000	155 800	8 755 800	1,381	1 159 695	68 788	1 980	5 897	7 800
311	84,0	3,5	3 Rok	U	1,110	3 150 000	745 000	186 500	4 081 500	1,222	1 026 175	60 868	1 980	5 237	7 200
312	56,0	3,5	2 Rok	U	0,810	2 300 000	225 000	83 900	2 608 900	0,877	736 461	43 683	1 980	3 805	4 800
321	79,5		3 Rok	B	1,110	3 150 000	845 000	89 500	4 084 500	1,165	978 309	58 029	1 980	5 001	7 200
322	61,5		3 Rok	U	0,907	2 575 000	675 000	210 800	3 460 800	0,947	795 244	47 170	1 980	4 096	7 200
323	31,0		1 Rok	U	0,458	1 300 000	695 000	32 700	2 027 700	0,576	483 686	28 691	1 980	2 566	4 800
324	54,0		2 Rok	B	0,810	2 300 000	550 000	36 500	2 850 000	0,852	715 467	42 438	1 980	3 702	4 800
325	56,0		2 Rok	B	0,810	2 300 000	450 000	36 500	2 786 500	0,877	736 461	43 683	1 980	3 805	4 800
331	79,5		3 Rok	B	1,110	3 150 000	945 000	175 700	4 270 700	1,165	978 309	58 029	1 980	5 001	7 200
332	61,5		3 Rok	B	0,907	2 575 000	775 000	29 750	3 379 750	0,947	795 244	47 170	1 980	4 096	7 200
333	51,0		2 Rok	B	0,793	2 250 000	625 000	76 700	2 951 700	0,819	687 756	40 794	1 980	3 565	4 800
334	54,0		3 Rok	B	0,846	2 400 000	550 000	123 300	3 073 300	0,852	715 467	42 438	1 980	3 702	7 200
335	56,0		2 Rok	B	0,810	2 300 000	550 000	28 400	2 878 400	0,877	736 461	43 683	1 980	3 805	4 800
341	79,5		3 Rok	B	1,110	3 150 000	1 045 000	83 500	4 278 500	1,165	978 309	58 029	1 980	5 001	7 200
342	61,5		3 Rok	B	0,907	2 575 000	875 000	124 800	3 574 800	0,947	795 244	47 170	1 980	4 096	7 200
343	51,0		2 Rok	B	0,793	2 250 000	725 000	32 900	3 007 900	0,819	687 756	40 794	1 980	3 565	4 800
344	54,0		2 Rok	B	0,810	2 300 000	750 000	58 600	3 108 600	0,852	715 467	42 438	1 980	3 702	4 800
345	56,0		2 Rok	B	0,810	2 300 000	650 000	47 000	2 997 000	0,877	736 461	43 683	1 980	3 805	4 800
351	79,5		3 Rok	B	1,110	3 150 000	1 145 000	226 700	4 521 700	1,165	978 309	58 029	1 980	5 001	7 200
352	61,5		3 Rok	B	0,907	2 575 000	975 000	155 400	3 705 400	0,947	795 244	47 170	1 980	4 096	7 200
353	51,0		2 Rok	B	0,793	2 250 000	825 000	85 800	3 160 800	0,819	687 756	40 794	1 980	3 565	4 800
354	54,0		2 Rok	B	0,810	2 300 000	850 000	127 900	3 277 900	0,852	715 467	42 438	1 980	3 702	4 800
355	56,0		2 Rok	B	0,810	2 300 000	750 000	31 200	3 081 200	0,877	736 461	43 683	1 980	3 805	4 800
361	79,5		2 Rok	B	1,110	3 150 000	1 245 000	116 000	4 511 000	1,165	978 309	58 029	1 980	5 001	7 200

ZL910866KZ02

Tabell, lägenhetsredovisning

Lgh nr	Bostads- area, ca	Varav bjarea utgör	Antal rum ⁴	Balkong/ Terrass ⁵ Uteplats	Andelstal Insatser	Andelstal insats	Uppläte- avgift	Uppläte- avgift tillval	Insats + uppläteavg	Andelstal årsavgifter ⁶	Lån i för- hållande till andelstal för årsavgifter	Årsavgift	Årsavgift TV/ telefon/ bredband	Månads- avgift ⁷	Beräknad årsavgift hushållset
	(m ²)	(m ²)			(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	(%)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)
362	61,5		3 Rok	B	0,907	2 575 000	1 075 000	117 300	3 767 300	0,947	795 244	47 170	1 980	4 096	7 200
363	51,0		2 Rok	B	0,793	2 250 000	925 000		3 175 000	0,819	687 756	40 794	1 980	3 565	4 800
364	54,0		2 Rok	B	0,810	2 300 000	950 000	115 100	3 365 100	0,852	715 467	42 438	1 980	3 702	4 800
365	56,0		2 Rok	B	0,810	2 300 000	850 000	135 200	3 285 200	0,877	736 461	43 683	1 980	3 805	4 800
371	79,5		3 Rok	B	1,110	3 150 000	1 345 000	190 300	4 685 300	1,165	978 309	58 029	1 980	5 001	7 200
372	61,5		3 Rok	B	0,907	2 575 000	1 175 000	93 900	3 843 900	0,947	795 244	47 170	1 980	4 096	7 200
373	51,0		2 Rok	B	0,793	2 250 000	1 025 000	103 400	3 378 400	0,819	687 756	40 794	1 980	3 565	4 800
374	54,0		2 Rok	B	0,810	2 300 000	1 050 000	144 200	3 494 200	0,852	715 467	42 438	1 980	3 702	4 800
375	56,0		2 Rok	B	0,810	2 300 000	950 000	172 700	3 422 700	0,877	736 461	43 683	1 980	3 805	4 800
381	99,5		4 Rok	T	2,061	5 850 000	2 145 000	145 700	8 140 700	1,410	1 184 048	70 232	1 980	6 018	7 800
382	95,5		4 Rok	T	2,061	5 850 000	2 145 000	146 600	8 141 600	1,358	1 140 381	67 642	1 980	5 802	7 800
411	63,5		3 Rok	U	0,907	2 575 000	420 000	27 400	3 022 400	0,974	817 917	48 515	1 980	4 208	7 200
412	81,5		3 Rok	U	1,110	3 150 000	645 000	134 000	3 929 000	1,189	998 463	59 224	1 980	5 100	7 200
421	82,5		4 Rok	B	1,304	3 700 000	950 000	44 600	4 694 600	1,204	1 011 060	59 971	1 980	5 163	7 800
422	87,0		4 Rok	B	1,304	3 700 000	1 195 000	145 600	5 040 600	1,258	1 056 406	62 661	1 980	5 387	7 800
431	82,5		4 Rok	B	1,304	3 700 000	1 050 000	50 950	4 800 950	1,204	1 011 060	59 971	1 980	5 163	7 800
432	87,0		4 Rok	B	1,304	3 700 000	1 295 000	147 400	5 142 400	1,258	1 056 406	62 661	1 980	5 387	7 800
441	82,5		4 Rok	B	1,304	3 700 000	1 150 000	118 850	4 968 850	1,204	1 011 060	59 971	1 980	5 163	7 800
442	87,0		4 Rok	B	1,304	3 700 000	1 395 000	272 300	5 367 300	1,258	1 056 406	62 661	1 980	5 387	7 800
451	82,5		4 Rok	B	1,304	3 700 000	1 250 000	68 300	5 018 300	1,204	1 011 060	59 971	1 980	5 163	7 800
452	87,0		4 Rok	B	1,304	3 700 000	1 495 000	209 100	5 404 100	1,258	1 056 406	62 661	1 980	5 387	7 800
461	82,5		4 Rok	B	1,304	3 700 000	1 350 000	141 450	5 191 450	1,204	1 011 060	59 971	1 980	5 163	7 800
462	87,0		4 Rok	B	1,304	3 700 000	1 595 000	99 600	5 394 600	1,258	1 056 406	62 661	1 980	5 387	7 800
471	106,5		4 Rok	T	2,061	5 850 000	2 145 000	245 000	8 240 000	1,495	1 255 427	74 466	1 980	6 371	7 800
-0,001															
6 560,5					100,000	283 825 000	101 410 000	7 916 650	393 151 650	100,000	83 975 884	4 981 008	201 960	623 400	
-38															

⁴ Rok = Rum och Kök.

⁵ B = Balkong, T = Terrass, U = Uteplats. Samtliga lägenheter har ett externt förråd som ingår i bostadsrätten.

⁶ Cirka 80 % av andelstaket är proportionellt mot bostadsarean, medan resterande del är lika för varje lägenhet.

⁷ Månadsavgift, inklusive TV, telefoni och bredband, men exklusive hushållset.

5791020217202

F. NYCKELTAL

Anskaffningskostnad per kvadratmeter bostadsarea (BOA):	72 727 kr
Insatser och upplåtelseavgifter per kvadratmeter bostadsarea (BOA):	59 927 kr
Belåning per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	12 800 kr
Årsavgift per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1: (exkl TV, bredband, telefoni, varmvatten och hushållsel)	759 kr
Årsavgift TV, bredband, telefoni och hushållsel per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	126 kr
Total årsavgift per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	885 kr
Driftskostnader per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1: (inkl TV, bredband, telefoni och hushållsel).	527 kr
Belåningsgrad i förhållande till beräknad anskaffningskostnad, år 1:	18 %
Kassaflöde per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	53 kr
Avsättning till underhållsfond och avskrivningar per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	553 kr
Amortering per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	90 kr
Amortering och avsättning per kvadratmeter bostadsarea (BOA), i snitt per år under år 1-16:	125 kr

G. EKONOMISK PROGNOSE

2022120201675

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årsavgifter efter schablon	4 981 008	5 304 773	5 649 584	6 016 807	6 407 899	6 536 057	7 216 335	7 967 417
Årsavgifter efter förbrukning och lika belopp per lgh	825 360	841 867	858 705	875 879	893 396	911 264	1 006 109	1 110 826
Årsavgift kr/m²	885	937	992	1 051	1 113	1 135	1 253	1 384
Övriga intäkter								
Garageintäkter	613 066	625 327	637 834	650 591	663 602	676 874	747 324	825 106
Räntor	0	1 917	3 685	5 611	7 677	9 548	17 001	41 189
Summa intäkter	6 419 434	6 773 885	7 149 807	7 548 887	7 972 575	8 133 744	8 986 769	9 944 538
Driftskostnader	3 454 760	3 523 855	3 594 332	3 666 219	3 739 543	3 814 334	4 211 333	4 649 652
Övriga kostnader								
Kommunal fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	212 697
Fastighetsskatt garagelokaler	38 670	39 443	40 232	41 037	41 858	42 695	47 139	52 045
Summa	38 670	39 443	40 232	41 037	41 858	42 695	47 139	264 741
Kapitalkostnader								
Räntor	3 780 557	3 754 093	3 727 629	3 701 165	3 674 701	3 646 616	3 514 356	3 382 095
Räntegaranti	-1 639 193	-1 452 768	-1 150 458	-822 955	-411 478			
Avskrivningar	3 427 969	3 427 969	3 427 969	3 427 969	3 427 969	3 427 969	3 427 969	3 427 969
Summa kostnader	9 062 763	9 292 592	9 639 705	10 013 435	10 472 594	10 931 615	11 200 797	11 724 458
Årets resultat ¹	-2 643 329	-2 518 707	-2 489 897	-2 464 547	-2 500 019	-2 797 871	-2 214 027	-1 779 920

Avsättning för underhåll (yttre fond)								
Avsättning till underhållsfond	196 815	200 751	204 766	208 862	213 039	217 300	239 916	264 887
Ackumulerad avsättning till underhållsfond	196 815	397 566	602 333	811 194	1 024 233	1 241 533	2 394 986	3 668 491
Kassaflöde från den löpande verksamheten								
Årets resultat	-2 643 329	-2 518 707	-2 489 897	-2 464 547	-2 500 019	-2 797 871	-2 214 027	-1 779 920
Årets avskrivning	3 427 969	3 427 969	3 427 969	3 427 969	3 427 969	3 427 969	3 427 969	3 427 969
Kassaflöde före finansieringsverksamheten	784 640	909 262	938 072	963 422	927 951	630 098	1 213 942	1 648 049
Likviditetsreserv	151 766	0	0	0	0	0	0	0
Amorteringar	-587 825	-587 825	-587 825	-587 825	-587 825	-587 825	-587 825	-596 643
Årets kassaflöde	348 581	321 437	350 247	375 597	340 125	42 273	626 117	1 051 407

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Kassabehållning inkl. fondavsättning	348 581	670 018	1 020 265	1 395 861	1 735 987	1 778 260	3 717 214	8 540 237
Ackumulerad amortering vid årets slut	587 825	1 175 651	1 763 476	2 351 301	2 939 127	3 526 952	6 466 078	9 414 022
Taxeringsvärde garagelokaler	3 867 000	3 944 340	4 023 227	4 103 691	4 185 765	4 269 480	4 713 851	5 204 473
Låneskuld	83 975 045	83 387 220	82 799 394	82 211 569	81 623 744	81 035 918	78 096 792	75 157 665

Förutsättningar

Årsavgifterna höjs med 10 % år 1, höjning med 6,5 % år 2 - 5. Höjning med 2 % från år 6

Driftskostnaderna höjs med 2,0 % per år.

Räntan på kassan har satts till 0,55 %.

Avsättning till underhållsfond höjs med 2,0 % per år.

Antagen inflation 2,0 %.

Amortering 587 825 kr år 1 - 15 därefter en årlig höjning med 1,5%.

Medelräntan är 4,50 %

Den ökade amorteringen skapar utrymme för att ta upp lån, som används till underhåll, om tillgänglig likviditet inte skulle räcka för erforderligt underhåll.

¹ Årets resultat

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

H. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Genomsnittlig årsavgift per m² om:								
Antagen inflationsnivå och								
Antagen räntenivå	885	937	992	1 051	1 113	1 135	1 253	1 384
Antagen räntenivå + 1%	958	1 035	1 106	1 176	1 237	1 259	1 372	1 498
Antagen räntenivå + 2%	1 077	1 162	1 232	1 301	1 362	1 382	1 491	1 613
Antagen räntenivå - 1%	757	810	866	925	989	1 012	1 134	1 269
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	885	943	1 004	1 068	1 137	1 166	1 324	1 508
Antagen inflationsnivå + 2%	885	948	1 015	1 086	1 162	1 198	1 400	1 651
Antagen inflationsnivå - 1%	885	931	981	1 033	1 089	1 105	1 189	1 275

I årsavgiften ingår kostnad för TV, telefoni och bredband samt preliminär kostnad för hushållsel.

Antagen räntenivå år 1-5 är 4,50 % och år 6-16 är 4,50 %.

2022120201676

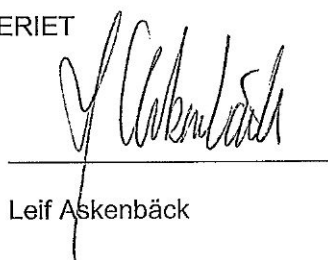
I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

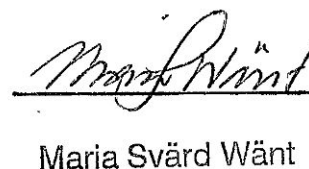
1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits, i förekommande fall upplåtelseavgift och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. 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.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen och eventuell uteplats, terrass, balkong och förråd 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. Bostadsrättshavarna 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. Ändring av insats och andelstal beslutas av föreningsstämma.
8. Föreningens styrelse har accepterat ett erbjudande från Skanska innehållande en räntegaranti, vilken redovisas under avsnitt D, not 4. Räntegarantin avvecklas successivt under de första fem åren och årsavgiften beräknas att höjas med sammanlagt cirka 26 % i genomsnitt under år 2-5 om verklig ränta och övriga antaganden överensstämmer med den ekonomiska planen.

Göteborg 2022-11-08

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GALLERIET


Håkan Granfors


Leif Askenbäck


Maria Svärd Wänt

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan dat 2022-11-08 för bostadsrättsföreningen Galleriet, org. nr:769639-6295.

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 preliminär anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

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.

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.

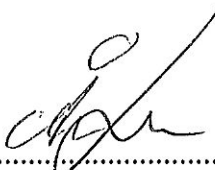
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrätthavarna, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

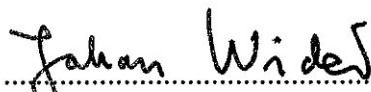
Vi har inte besökt fastigheten men har inhämtat uppgifter från kontrollansvarig enligt bilagan, samt bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intyggivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm 2022-11-25



Åsa Lennmor
Advokat
Advokatfirman Fylgia
Box 555 55
102 04 STOCKHOLM



Johan Widén
Civ ing
BRFexperterna M&J AB
Warfvinges Väg 61
112 51 STOCKHOLM

Bilaga till granskningsintyg dat 2022-11-25 för Brf Galleriet

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2021-02-27
2. Registreringsbevis	2022-11-07
3. Uppdragsavtal med bilagor	2021-10-27
4. Tillägg till uppdragsavtal	2022-11-02
5. Kreditoffert Nordea	2022-10-05
6. Indikativa räntor	2022-11-25
7. Utdrag från fastighetsregistret	odaterade
8. Beräkning av taxeringsvärde	2022-06-10
9. Bygglovsbeslut	2021-06-17
10. Beslut om marklov	2021-03-10
11. Beslut om startbesked	2021-11-22
12. Information från kontrollansvarig	2022-11-23
13. Lägenhetsritningar (3 st)	2021-09-23
14. Bekräftelse av sammanslagning och klyvning	2022-08-19
15. Förättningshandling 480K-2019F106	2019-09-02
16. Bekräftelse av bland annat solceller och 3D fastighetsbildning	2022-07-01
17. Tillvalsbeställning	2022-06-29
18. Hyreskontrakt	2017-11-06
19. Bekräftelse av adress och tider	2022-06-10
20. Bekräftelse av tillträdestider	2022-06-23

2022120201679