EKONOMISK PLAN FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SVERIGEHUSETS HÖRNA

Org nr. 769637-7618

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

		sid
A	Allmänna förutsättningar	1
B	Beskrivning av fastigheterna	3
C	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv, finansieringsplan och nyckeltal	8
D	Beräkning av föreningens årliga kostnader	9
E	Beräkning av föreningens årliga intäkter	11
	Lägenhetsförteckning	12
F	Ekonomisk prognos, 12-årsgraf och känslighetsanalys	13
G	Särskilda förhållanden	16

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SVERIGEHUSETS HÖRNA

A Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Sverigehusets Hörna, som har sitt säte i Göteborg, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Under perioden oktober 2019 till mars 2022 pågår bebyggelse av sammanlagt 24 lägenheter i ett flerbostadshus. Nybyggnadsår blir 2022. Bebyggelsen utgör en del av flera utbyggnadsetapper i området. Planförhållandena regleras i Detaljplan för bostäder vid Rambergsvallen inom stadsdelarna Rambergsstaden och Biskopsgården i Göteborg (antogs 2015-06-11, laga kraft 2015-09-28). Bygglov är beviljat och arbetena pågår.

Upplåtelsen av bostadsrätterna i föreningen beräknas ske i december 2021, dock tidigast då ekonomisk plan registrerats och slutlig anskaffningskostnad redovisats på extra stämma. Inflyttning i lägenheterna beräknas ske under mars 2022. I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1§ bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på avtalad köpeskilling (aktieförvärv) samt på totalentreprenadkontrakt med Skanska Sverige AB och på beräkning av under byggnadstiden tillkommande kostnader. Samtliga byggherrekostnader ingår i förvärvet, såsom exempelvis kostnad för lagfart, pantbrev och fastighetsbildning. Föreningens andel av kostnaden för utbyggnationen av gemensamhetsanläggningarna ingår i fastighetsförvärvet. Skanska Sverige AB genomför byggnadsprojektet på totalentreprenad. Föreningens anskaffningskostnad är preliminär.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

SEB finansierar projektet långsiktigt.

I separat garantiförbindelse till förmån för föreningen har Sverigehuset i Göteborg AB ("Sverigehuset") garanterat att den slutliga kostnaden för föreningens fastighetsförvärv överensstämmer med denna ekonomiska plan. Sverigehuset kommer vidare att garantera att stå alla merkostnader för eventuellt osålda lägenheter från planerad inflyttningsdag samt att köpa eventuellt osålda (ännu inte upplåtna) lägenheter på avräkningsdagen. Avräkningsdagen är den dag då föreningen tar över det ekonomiska ansvaret, vilket inträffar senast sex månader efter godkänd slutbesiktning och slutfinansiering av fastigheten har skett. Sverigehuset svarar för föreningens samtliga utgifter för drift och kapital samt uppbär alla inkomster fram till avräkningsdagen då likvidavräkning sker. Det innebär att föreningen står för kostnad för avskrivning av byggnad vilket inte är en likviditetspåverkande post.

Individuella tillval betalas av respektive bostadsrättshavare utöver insats. Betalningen av tillval sker direkt till entreprenören/leverantören. Balkonger och uteplatser ingår i upplåtelsen.

Parkeringsplatserna i garaget kommer att hyras ut med sidoavtal. Kostnaden för de parkeringsplatser som hyrs ut med sidoavtal ingår inte i lägenhetens årsavgift utan debiteras separat. Vid överlåtelse av bostadsrätten upphör sidoavtalet för parkeringsplatsen att gälla. För området Lundbypark finns ett särskilt mobilitetsavtal med

staden innehållande bland annat startpaket hos Västtrafik, cykelmekstation och gott om cykelparkeringar. Allt i syfte att underlätta ett hållbart boende utan behov av egen bil.

Medlemmarna kommer att ha möjlighet att hyra gemensamhetslokal i entréplan. Gemensamhetslokalen kommer att vara ca 75 kvm och kommer innehålla ett stort samlingsrum med kök och separat övernattningsrum. Gemensamhetslokalen ingår i och förvaltas av grannfastigheten.

Bostadsrättsföreningen har förvärvat samtliga aktier i Sverigehuset i Lundbypark 4 AB, org. nr 559064-3309, från Sverigehusets dotterbolag. Sverigehuset i Lundbypark 4 AB ägde vid tillträdet fastigheten Göteborg Rambergsstaden 74:7, på vilken bostadsrättsföreningen uppför flerbostadshuset. Sverigehuset i Lundbypark 4 AB har sålt fastigheten för skattemässigt värde till bostadsrättsföreningen. Bostadsrättsföreningen har därefter likviderat Sverigehuset i Lundbypark 4 AB. Affären medför att det uppkommer en latent skatteskuld i bostadsrättsföreningen. Denna skatteskuld förfaller enbart om bostadsrättsföreningen upphör med verksamheten och säljer fastigheten.

Föreningens skattemässiga värde på fastigheten beräknas preliminärt att uppgå till 74 129 000 kr fördelat på 49 396 250 kr för byggnad och 24 732 750 kr för mark.

Föreningen kommer att utgöra ett äkta privatbostadsföretag när bostäderna upplåts till medlemmarna. Redovisning kommer att ske enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10; Årsredovisning i mindre företag.

B Beskrivning av fastighet

Fastighetsbeteckning	Göteborg Rambergsstaden 74:7
Adress	Trollhasselgatan 22, 411 17 Göteborg
Fastighetens areal prel.	391 m²
Boarea	1 520 m²
Byggnadernas antal	Ett flerbostadshus
Antal bostadslägenheter	24 lägenheter
Antal våningar	Sju våningar och vind men ingen egen källare
Allmänna ytor	Ett trapphus med hiss, förrådsutrymmen, städutrymme, elcentral, cykelparkeringar samt barnvagns- och permobilförvaring.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen kommer att vara medlem följande samfällighetsföreningar som kommer att förvalta följande gemensamhetsanläggningar i kvarteret;

Göteborg Rambergsstaden GA:12

Föreningen kommer ha 9 parkeringsplatser i garaget som uppförs under innergården i kvarteret. Parkeringsgaraget förvaltas av Sohå samfällighetsförening. Föreningen kommer att ta såväl intäkten som kostnaderna motsvarande föreningens andel i garaget. Föreningen har andelstalet 35 % för driften av gemensamhetsanläggningen. Hyran för en parkeringsplats i garage beräknas till 1400 kr per månad inklusive moms.

Göteborg Rambergsstaden GA:13

Gemensamhetsanläggningen innehåller den gemensamma gården med bland annat planteringar, gångar, belysning, lekutrustning, lusthus, boulebana, cykelparkeringar, vattenledningar, dagvattenalägggningar och dräneringsanläggningar. Föreningen har andelstalet 12 % för driften av gemensamhetsanläggningar. Gemensahetsanläggningen förvaltas av Sohå samfällighetsförening.

Göteborg Rambergsstaden GA:14

Gemensamhetsanläggningen innehåller miljörum, cykelverkstad och teknikrum. Föreningen har andelstalet 32 % för driften av gemensamhetsanläggningen. Gemensamhetsanläggningen förvaltas av Sohå samfällighetsförening.

Sophantering kommer ske genom miljö- och återvinningsrum med ingång från både Rosenapelgatan och garage. Kärl för komposterbart- och restavfall samt glas, metall, papp och tidningar finns. Återvinningsstation finns även i närområdet.

Göteborg Rambergsstaden GA:15

Gemensamhetsanläggningen innehåller lokalgator, trottoarer, parkeringsplatser utomhus, elbilsladdare, cykelställ m.m och ansvarar för driften av dessa. Föreningen har andelstalet 3 % för driften av gemensamhetsanläggningen. Gemensamhetsanläggningen förvaltas av Lundbypark samfällighetsförening.

Servitut/ledningsrätt/nyttjanderätt

Fastigheten har rätt till tillträde på angränsande fastigheter för att underhålla byggnadsdel som går över fastighetsgräns. Fastigheten belastas av angränsande fastighets rätt att nödutrymma via trapphus och gångväg, av stadens rätt att tillträda mark för underhållsarbete på allmän gata, samt belastas av servitut av sådant slag som erfordras för ordnande av angränsande fastigheters vatten- och avloppsledningar, fjärrvärme, el-, tele- och TV-nät.

Fastigheten urholkas av 3D-utrymme med samlingslokal belägen på entréplan. Detta utrymme tillhör angränsande fastighet.

"Triple Play"

Internetanslutning (fiber), TV och IP-telefoni kommer finnas i samtliga lägenheter genom Telia Triple Play.

Försäkringar

Fastigheten är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens försorg. Vid slutbesiktning övertar föreningen ansvaret för att fastigheten är fullvärdesförsäkrad. Fastigheten kommer då fullvärdesförsäkras hos Länsförsäkringar.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SVERIGEHUSETS HÖRNA

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Pålad platta på mark
Konstruktion	Bjälklag och lägenhetsskiljande väggar i betong
Ytterväggar	Utfackningsväggar med luftad putsfasad NCS S 2010-Y30R. Sockelvåning av sandwichelement med frontskiva av sinusbetong
Lägenhetskiljande väggar	Betong
Innerväggar ej bärande	Gipsskiva Stålreglar Gipsskiva Träskiva bakom gips vid lättvägg i allrum med TV-uttag
Bjälklag	Betong
Balkonger	Betong med aluminiumräcke aluminiumräcke Svart RAL 9005
Yttertak	Dubbelfalsad plåt Svart RAL 9005. Samtliga plåtarbeten på tak är svart, RAL 9005
Invändig trappa i trapphus	Betongtrappor
Trapphus	Klinker Visby grå matt 30x60
Entrédörrar	Lägenhetsdörr, eklaminat, ståldörr säkerhetsdörr RC3
Plåtarbeten	Hängrännor och stuprör mot gård har kulör gråbeige RAL 1019. Hängrännor och stuprör mot gata har kulör RAL 9005.
Fönster och balkongdörr	Trä insida och aluminium utsida. Vridfönster. U-värde 1.0W/m2K eller bättre på hela fönstret. Fönster mot gård har kulör gråbeige RAL 1019. Fönster mot gata har kulör RAL 9005. Insida vit
Gård	Uteplatser och gångar med betongmarksten. I övrigt stenmjöl, gummiasfalt och planteringar. Lusthus med sedumtak. Bänkar och lekutrustning.
Uppvärmningssystem	Bostadshusen värms med fjärrvärme.
Ventilation	Lägenheterna är försedda med mekanisk från- och tilluftsluftsventilation med värmeåtervinning.
VA och el	Fastigheten blir ansluten till allmänt VA och elnät.

Entré/hall	G	Vitpigmenterad mattlackad ekparkett Klinker Visby grå matt 30x60 enl ritning
	S	Målad vit
	Fo	Trä, vita
	V	Målat vit
	D	Slät, vit
	T	Målat vit
	Ö	Hatthylla, vit
Kök	G	Vitpigmenterad mattlackad ekparkett
	S	Målat vit
	Fo	Trä, vita
	V	stänkskydd i 20cm laminat, resten målat
	Fö	Trä, fabriksmålade. Aluminium/trä. Fönsterbänk i kalksten.
	T	Målat
	Ö	*Köksenhet:* Målade skåpssnickerier från Marbodal. Dubbla överskåp och draglådor som underskåp. Omfattning enligt ritning. Kyl Siemens Black Steel Frys, självavfrostande, Siemens Black Steel Kyl/Frys självavfrostande, Siemens Black Steel Induktionshäll med boostfunktion på alla 4 zooner, Siemens Inbyggnadsmikrovågsugn Siemens, Black Steel Inbyggnadsugn, varmluft, självrengörande, Siemens Black Steel Diskmaskin, integrerad typ Siemens Spiskåpa Pandora Green Flow Underlimmad diskho rostfritt Köksblandare Mora MMIX K6 med diskmaskinsavstängning Belysning under överskåpen Bänkskiva, laminat Stänkskydd i 20cm laminat, resten målat
Bad /Tvätt	G	Klinker Visby grå matt 10x10, Elektrisk golvvärme
	Fo	Trä, vita
	V	Kakel liggande vitt blankt 20x40
	D	Slät, vit
	T	Målat, gips
	Ö	Tvättmaskin 7 kg, 1400 varv/min Siemens Värmepumpstorktumlare, Siemens Bänkskiva i laminat och skåp över tvättmaskin och torktumlare Kommod, tvättställ och spegelskåp, Svedbergs Skoga duschvägg halvfrostat glas, Svedbergs WC-stol IFÖ Spira Art, med mjukstängande sits Handdukstork PAX Flex I med timer Handdukskrokar, toalettpappershållare, Smedbo House Termostatblandare inkl takdusch, Mora MMIX shower system kit Tvättställsblandare Mora MMIX B5

Sovrum	G	Vitpigmenterad mattlackad ekparkett
	S	Målad vit
	Fo	Trä, vita
	V	Målad vit
	D	Slät, vit
	Fö	Trä, fabriksmålade. Aluminium / trä. Fönsterbänk i kalksten.
	T	Målat
	Ö	Garderober av samma fabrikat som kök, enligt ritning
Vardagsrum	G	Vitpigmenterad mattlackad ekparkett
	S	Målad vit
	Fo	Trä, vita
	V	Målat vit
	Fö	Trä, fabriksmålade. Aluminum / trä
	T	Målat
KLK	G	Vitpigmenterad mattlackad ekparkett
	V	Målat
	T	Målat
	D	Slät, vit,
	Fo	Trä, vita
	S	Trä, vita
	Ö	Skenor, typ elfasystem. Klädstång och hylla, omfattning enl ritning

Dörrhandtag på samtliga innerdörrar Hoppe Stockholm Aluminium.

Fabrikat kan komma att ändras till likvärdigt. En omgång ritningar hålls tillgängliga hos föreningens styrelse.

C Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Köpeskilling för föreningens fastighet (aktier) inkl markutveckling och andel i samfällighetsförening	44 803 750 kr
Nybyggnadskostnader	49 396 250 kr
Likviditetsreserv	120 000 kr
Summa	**94 320 000 kr**

Finansieringsplan

Fastighetsförvärv enligt ovan	94 320 000 kr
Föreningens lån	- 21 000 000 kr
Insatser och upplåtelseavgifter	- 73 320 000 kr
Summa	**0 kr**

Preliminära nyckeltal

Area	
Bostadsarea bruttoarea (BTA)	2 316 kvm
Upplåten lägenhetsarea (BOA)	1 520 kvm
Upplåten lokalarea (LOA)	0 kvm
Nyckeltal per kvadratmeter	
Anskaffningsvärde kronor per kvadratmeter bruttoarea (BTA)	40 725 kr/kvm
Insatser och upplåtelseavgifter kronor per kvadratmeter upplåten lägenhetsarea (BOA)	48 237 kr/kvm
Lån kronor per kvadratmeter upplåten lägenhetsarea (BOA)	13 815 kr/kvm
Årsavgift kronor per kvadratmeter upplåten lägenhetsarea (BOA)	699 kr/kvm
Årsavgifter fördelade per hushåll (Triple Play), kronor/år	2 604 kr/hushåll
Debitering individuell vattenförbrukning (beräknad), kronor per kvadratmeter upplåten lägenhetsarea (BOA)	100 kr/kvm
Kassaflöde per kvadratmeter BOA	60 kr/kvm

För övriga nyckeltal avseende intäkter, driftskostnader och kassaflöde, se flik F, Ekonomisk prognos.

D Beräkning av föreningens årliga kostnader

Årliga kostnader avser år 1 efter färdigställande.

Lånen beräknas amorteras med 1 % årligen eller enligt, med banken, överenskommen amorteringsplan. Bindningstiden för lånen är rörligt - 5 år, annan löp- och bindningstid kan bli aktuell. Säkerhet för lånen är pantbrev i föreningens fastighet. Avskrivning på byggnaden sker linjärt utifrån byggnadens ekonomiska livslängd som beräknas till 100 år. Avskrivningar på föreningens byggnad redovisas under rubriken F Ekonomisk prognos. Mark är ej underlag för avskrivningar. Avskrivningar ingår ej i föreningens avgiftsuttag. Föreningens amortering samt avsättning till underhållsfond ingår i avgiftsuttaget och skapar tillsammans utrymme för framtida återinvesteringar i föreningens hus.

Räntekostnaden för föreningens lån baseras på en rörlig ränta (STIBOR 3 mån) + en räntemarginal från banken. Den rörliga räntan är säkrad genom ett räntetak, där 33 procent av lånebelopppet är säkrat i 5 år och resterande 67 procent i 3 år. Föreningen är därigenom garanterad en högsta ränta som utgörs av räntetaksräntan + räntemarginalen, vilket uppgår till cirka 1,50%. Om den offererade räntan vid tidpunkten då föreningens lån skall betala ut är lägre än nu säkrad ränta har föreningen rätt att välja då offererad ränta. Om den offererade räntan är högre än räntetaksräntan använder föreningen sitt räntetak.

I föreningens ekonomiska prognos sker en uppskattad ränteökning för föreningens lån med 0,5 % år sex och ytterligare 0,5 % år elva.

Lån	Belopp [SEK]	Räntesats [%]	Bindningstid [År]	Amortering [SEK]	Ränta [SEK]	Kapitalkostnad [SEK]
Lån 1	7 000 000	1,50%	rörligt	70 000	105 000	175 000
Lån 2	7 000 000	1,50%	rörligt	70 000	105 000	175 000
Lån 3	7 000 000	1,75%	rörligt	70 000	122 500	192 500
Summa lån	21 000 000 kr			210 000 kr	332 500 kr	542 500 kr

Lån	21 000 000 kr		
Insatser	47 658 000 kr		
Upplåtelseavgifter	25 662 000 kr		
Engångsbidrag	0 kr		
Summa finansiering	**94 320 000 kr**	**Summa kapitalkostnad år 1**	**542 500 kr**

Kapitalkostnader		
Räntekostnader		332 500 kr
Amortering (år 1)[1]		210 000 kr
Delsumma		**542 500 kr**
Avsättningar		
Föreningens fastighetsunderhåll	60 kr / kvm Boa[2]	91 200 kr
Delsumma		**91 200 kr**
Driftskostnader [3]		
Ekonomisk förvaltning och administration		30 000 kr
Elförbrukning (fastighet)		47 757 kr
Fastighetsskötsel		60 000 kr
Försäkringar		15 000 kr
Gemensamhetsanläggningar gård (skötsel, snöskottning, besiktningar etc)		30 000 kr
Gemensamhetsanläggningar sophämtning, miljöhus		47 500 kr
Gemensamhetsanläggningar kvartersmark (utanför gårdsmark)		18 750 kr
Gemensamhetsanläggning garage		65 000 kr
Hisskostnader		30 000 kr
Revisionsarvode		20 000 kr
Styrelsearvode		10 000 kr
Teknisk förvaltning, serviceavtal		20 000 kr
Triple play		62 496 kr
Uppvärmning		145 829 kr
Vattenförbrukning hushållsförbrukning		152 000 kr
Vattenförbrukning övrigt		10 000 kr
Delsumma		**764 332 kr**
Övriga kostnader		
Fastighetsavgift för bostäder[4]		0 kr
Delsumma		**0 kr**
Summa beräknade årliga kostnader år 1		**1 398 032 kr**

[1] Amortering enligt plan.

[2] Minimiavsättning enligt stadgar är 25 kr/kvm.

[3] Driftskostnaderna är uppskattade efter normalförhållanden. Variationer över åren förekommer och det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre. Medlemmarna kommer att debiteras kostnaden för förbrukning av hushållsel och vatten individuellt, vilket gör att kostnaden inte är med i föreningens driftskostnad.

[4] Enligt nu gällande lagstiftning utgår inte fastighetsskatt de femton första åren efter fastställt värdeår. Sverigehuset svarar för fastighetsskatt värdeåret. Taxeringsväde inklusive nybyggnad har ännu ej fastställt men beräknas bli 56 200 000 kr fördelat med 40 000 000 kr på byggnad och 16 200 000 kr för mark. Uppskattningen är baserad på "Beräknad fastighetstaxering hyreshus 2022-2024", värdeområde 1480102.

E Beräkning av föreningens årliga intäkter

Årliga intäkter avser år 1 efter färdigställande.

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar ska föreningens årliga utgifter, amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas insatser, per lägenhet och efter förbrukning.

Intäkter

Årsavgifter fördelade efter insatser	699 kr/kvm /år	1 062 576 kr
Årsavgifter fördelade per lägenhet	2 604 kr/lägenhet /år	62 496 kr
Debitering vattenförbrukning (beräknad)	100 kr/kvm/år	152 000 kr
Hyror parkeringsplatser garage (0 % vakans)	1 120 kr/mån exkl moms	120 960 kr
Summa beräknade årliga intäkter år 1		**1 398 032 kr**

Årsavgifter fördelade per lägenhet avser kostnaden för Triple play.

Till årsavgiften ovan tillkommer den del som beräknas efter förbrukning.

Hushållsel	egen förbrukning
Vatten	egen förbrukning

Tillkommande kostnad för egen förbrukning av hushållsel och vatten beräknas till cirka 5 100 kr/år för hushållsel och 5 000 kr/år för vatten. Den uppskattade kostnaden är beräknad på normalförbrukning för en lägenhet med tre personer boende. Vattenförbrukning debiteras från föreningen. För hushållsel tecknar medlemmarna eget abonnemang.

Hyra för en parkeringsplats i garage (9 stycken) beräknas till ca 1400 kr per månad inkl moms och ingår inte i årsavgiften, utan debiteras separat.

Lägenhetsförteckning

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom lägenhetsarea, andelstal, insats, upplåtelseavgift, årsavgift och månadsavgift. Lägenhetsarean är avrundad till halva kvadratmeter och mätt enligt SS21054:2020. Mindre avvikelser av lägenhetens area föranleder inte ändring av insats, andelstal eller årsavgift. Års- och månadsavgifter är angivna inklusive kostnaden för triple play, som beräknas per lägenhet. Notera att mindre avrundningar är gjorda på samtliga belopp.

Lgh Nr	Vån	Area [kvm] ca	RoK	M/B/L [kvm, ca]	Andelstal [%]	Insats [SEK]	Upplåtelseavg [SEK]	Köpeskilling [SEK]	Årsavgift [SEK]	Månadsavgil [SEK]
1 101	1	62,5	2 ROK	M/B	4,0226%	1 917 070	927 930	2 845 000	45 347	3 779
1 102	1	50,0	2 ROK	B	3,5714%	1 702 071	792 929	2 495 000	40 553	3 379
1 103	1	68,0	3 ROK	B	4,4361%	2 114 152	1 035 848	3 150 000	49 741	4 145
1 104	1	64,5	3 ROK	M/B	4,3233%	2 060 402	1 034 598	3 095 000	48 542	4 045
1 201	2	78,0	3 ROK	B	4,8120%	2 293 317	1 151 683	3 445 000	53 735	4 478
1 202	2	50,0	2 ROK	B	3,5714%	1 702 071	822 929	2 525 000	40 553	3 379
1 203	2	68,0	3 ROK	B	4,4361%	2 114 152	1 110 848	3 225 000	49 741	4 145
1 204	2	59,0	2 ROK	B	3,9098%	1 863 320	871 680	2 735 000	44 148	3 679
1 301	3	78,0	3 ROK	B	4,8120%	2 293 317	1 226 683	3 520 000	53 735	4 478
1 302	3	50,0	2 ROK	B	3,5714%	1 702 071	857 929	2 560 000	40 553	3 379
1 303	3	68,0	3 ROK	B	4,4361%	2 114 152	1 160 848	3 275 000	49 741	4 145
1 304	3	59,0	2 ROK	B	3,9098%	1 863 320	901 680	2 765 000	44 148	3 679
1 401	4	78,0	3 ROK	B	4,8120%	2 293 317	1 301 683	3 595 000	53 735	4 478
1 402	4	50,0	2 ROK	B	3,5714%	1 702 071	892 929	2 595 000	40 553	3 379
1 403	4	68,0	3 ROK	B	4,4361%	2 114 152	1 210 848	3 325 000	49 741	4 145
1 404	4	59,0	2 ROK	B	3,9098%	1 863 320	931 680	2 795 000	44 148	3 679
1 501	5	78,0	3 ROK	B	4,8120%	2 293 317	1 376 683	3 670 000	53 735	4 478
1 502	5	50,0	2 ROK	B	3,5714%	1 702 071	927 929	2 630 000	40 553	3 379
1 503	5	68,0	3 ROK	B	4,4361%	2 114 152	1 280 848	3 395 000	49 741	4 145
1 504	5	59,0	2 ROK	B	3,9098%	1 863 320	961 680	2 825 000	44 148	3 679
1 601	6	78,0	3 ROK	B	4,8120%	2 293 317	1 476 683	3 770 000	53 735	4 478
1 602	6	50,0	2 ROK	B	3,5714%	1 702 071	992 929	2 695 000	40 553	3 379
1 603	6	68,0	3 ROK	B	4,4361%	2 114 152	1 380 848	3 495 000	49 741	4 145
1 604	6	59,0	2 ROK	B	3,9098%	1 863 320	1 031 680	2 895 000	44 148	3 679
Summa		1520,0			100,000%	47 658 000	25 662 000	73 320 000	1 125 072	93 756
						47 658 000				

M = Mark ingår i upplåtelsen enligt bilaga till upplåtelseavtal
B = Balkong ingår i upplåtelsen enligt bilaga till upplåtelseavtal

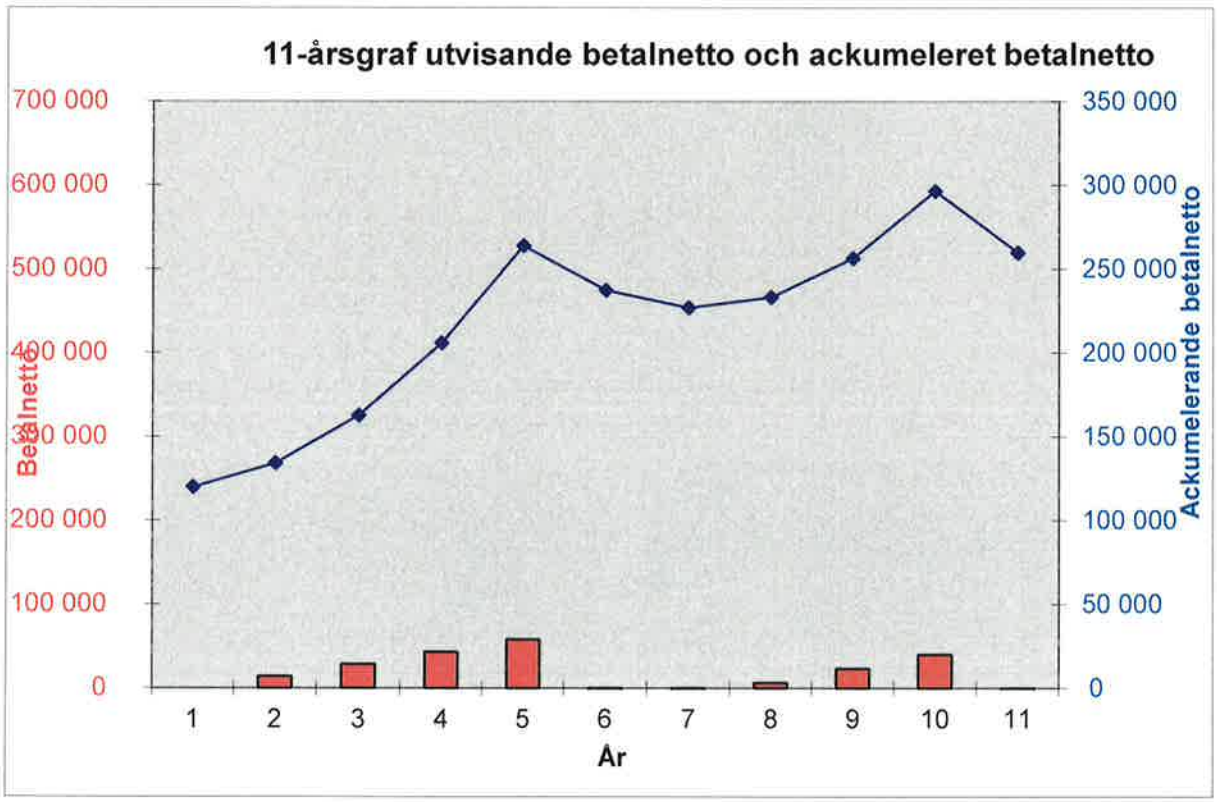
Alla lägenheter har förråd på vind eller i entréplan.

F Ekonomisk prognos och kassaflödesanalys, 11-årsgraf och känslighetsanalys

Projekt:	Brf Sverigehusets Hörna		Kostnadsutveckling	Procent/år
Ort:	Göteborg		Driftskostnader	2,00%
	kr/m²	Kronor	Årsavgifter	2,00%
Insats	31 354	47 658 000	Ränta på medel i kassan	0,00%
Upplåtelseavgift	16 883	25 662 000	Avskrivning	1,00%
Summa insats o upp.l.	48 237	73 320 000		

	Antal	Medelhyra		kr/kvm	ÅR 2	ÅR 3	ÅR 4	ÅR 5	ÅR 6	ÅR 7	ÅR 8	ÅR 9	ÅR 10	ÅR 11	ÅR 16	kr/kvm
Intäkter																
Årsavgift efter insats	1 520 m²	699 kr/m² Boa	1 062 576	*699*	1 083 827	1 105 504	1 127 614	1 150 166	1 173 169	1 196 633	1 220 565	1 244 977	1 269 876	1 295 274	1 430 087	*941*
Årsavgift per lgh	24 lgh	2 604 kr/lgh/år	62 496	*41*	63 746	65 021	66 321	67 648	69 001	70 381	71 788	73 224	74 689	76 182	84 111	*55*
Vattenförbrukning	1 520 m²	100 kr/m² Boa	152 000	*100*	155 040	158 141	161 304	164 530	167 820	171 177	174 600	178 092	181 654	185 287	204 572	*135*
Hyra bilplats garage	9,00 st	1 120 kr/mån	120 960	*80*	123 379	125 847	128 364	130 931	133 550	136 221	138 945	141 724	144 558	147 450	162 796	*107*
Summa årliga intäkter			1 398 032	*920*	1 425 992	1 454 512	1 483 602	1 513 274	1 543 540	1 574 411	1 605 899	1 638 017	1 670 777	1 704 193	1 881 566	*1 238*
Driftskostnader inkl. moms																
Driftkostnader			764 332	*503*	779 618	795 211	811 115	827 337	843 884	860 762	877 977	895 536	913 447	931 716	1 028 690	*677*
Fastighetsavgift			0	*0*	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	47 127	*31*
Avsättning till fastighetsunderhåll			91 200	*60*	93 024	94 884	96 782	98 718	100 692	102 706	104 760	106 855	108 992	111 172	122 743	*81*
Summa driftsunderhåll			855 532	*563*	872 642	890 095	907 897	926 055	944 576	963 468	982 737	1 002 392	1 022 439	1 042 888	1 198 560	*789*
Driftnetto			542 500	*357*	553 350	564 417	575 705	587 219	598 964	610 943	623 162	635 625	648 338	661 304	683 007	*449*
Kapitalkostnader	Lånebelopp															
Räntekostnad lån 1	7 000 000	105 000	*69*	103 950	102 900	101 850	100 800	133 000	131 600	130 200	128 800	127 400	157 500	148 750	*98*	
Räntekostnad lån 2	7 000 000	105 000	*69*	103 950	102 900	101 850	100 800	133 000	131 600	130 200	128 800	127 400	157 500	148 750	*98*	
Räntekostnad lån 3	7 000 000	122 500	*81*	121 275	120 050	118 825	117 600	149 625	148 050	146 475	144 900	143 325	173 250	163 625	*108*	
			0	*0*												
Amortering lån 1	7 000 000	70 000	*46*	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000	*46*	
Amortering lån 2	7 000 000	70 000	*46*	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000	*46*	
Amortering lån 3	7 000 000	70 000	*46*	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000	*46*	
Summa nettokapitalkostnader		542 500	*357*	539 175	535 850	532 525	529 200	625 625	621 250	616 875	612 500	608 125	698 250	671 125	*442*	
Betalnetto		0	*0*	14 175	28 567	43 180	58 019	-26 661	-10 307	6 287	23 125	40 213	-36 946	11 882	*8*	
Ränteintäkter/kassa		0	*0*	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	*0*	
Betalnetto inkl. ränteintäkter kassa		0	*0*	14 175	28 567	43 180	58 019	-26 661	-10 307	6 287	23 125	40 213	-36 946	11 882		
Likviditetsreserv		120 000	*79*													
Ackumulerat betalnetto		120 000		134 175	162 742	205 922	263 942	237 281	226 974	233 261	256 386	296 599	259 653	312 935		
Amortering		210 000	*138*	210 000	210 000	210 000	210 000	210 000	210 000	210 000	210 000	210 000	210 000	210 000	*138*	
Avsättning till fastighetsunderhåll		91 200	*60*	93 024	94 884	96 782	98 718	100 692	102 706	104 760	106 855	108 992	111 172	122 743	*81*	
Avskrivning		-493 962	*-325*	-493 962	-493 962	-493 962	-493 962	-493 962	-493 962	-493 962	-493 962	-493 962	-493 962	-493 962	*-325*	
Resultat		-192 762	*-127*	-176 763	-160 511	-144 000	-127 225	-209 931	-191 563	-172 915	-153 982	-134 757	-209 736	-149 338	*-98*	
Ackumulerat resultat		-192 762		-369 526	-530 037	-674 037	-801 262	-1 011 194	-1 202 757	-1 375 673	-1 529 654	-1 664 412	-1 874 148	-2 650 562		

11-årsgraf betalnetto



Känslighetsanalys

Årsavgiften nedan avser den del som är fördelad efter andelstal.

	Summa årsavgifter per m²/boa	*Summa årsavgifter per m²/boa*	*Summa årsavgifter per m²/boa*
År	*Enligt ekonomisk prognos*	*Om räntan överstiger ekonomisk prognos med 1 %*	*Om inflationen överstiger ekonomisk prognos med 1 % **
1	*699*	*837*	*699*
2	*713*	*850*	*718*
3	*727*	*863*	*738*
4	*742*	*876*	*758*
5	*757*	*889*	*778*
6	*772*	*903*	*800*
7	*787*	*917*	*821*
8	*803*	*931*	*844*
9	*819*	*946*	*867*
10	*835*	*961*	*891*
11	*852*	*976*	*915*
12	*869*	*992*	*940*
13	*887*	*1008*	*887*
14	*904*	*1025*	*904*
15	*922*	*1041*	*922*
16	*941*	*1058*	*941*

** Driftskostnaden ökad med 1% per år i förhållande till ekonomisk prognos*

G Särskilda förhållanden

1. Medlem som innehar bostadsrätt ska erlägga insats och i förekommande fall upplåtelseavgift med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Föreningens årliga utgifter fördelas efter lägenheternas insatser, efter egen förbrukning eller per lägenhet. Bostadrättshavaren betalar egna förbrukningsavgifter för hushållsel och vatten. Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsuthyrning kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.

2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår inte, vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte ska äventyras.

3. Angiven bostadsyta är baserad på en på ritning uppmätt area. Mindre avvikelser i funktion eller bostadsyta påverkar inte de fastställda insatserna, upplåtelseavgifterna eller andelstalen.

4. Bostadsrättshavaren ska, på egen bekostnad, till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick i enlighet med föreningens stadgar. Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten. Omfattningen av detta framgår av bilaga till upplåtelseavtalet.

5. Vid bostadsrättsföreningens upplösning och likvidation ska föreningens tillgångar skiftas på så sätt föreningens stadgar föreskriver.

6. Årsavgift ska erläggas månadsvis i förskott.

7. Det åligger bostadsrättshavaren att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggsförsäkring för bostadsrätt.

8. De i ekonomisk plan lämnade uppgifterna angående utförande, kostnader, intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända kostnader och intäkter m.m.. Det innebär bland annat att ändringar i ränteläget under perioden fram till slutlig placering ger förändrade boendekostnader.

9. I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning på grund av olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger inte.

10. Sverigehuset äger rätt att nyttja ännu inte upplåtna lägenheter samt av Sverigehuset förvärvade lägenheter för visningsändamål.

Göteborg 2021-10-27

Nedeljko Blazevic

Annika Tell

Peter Jakobsson

WÅHLIN

INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för **Bostadsrättsföreningen Sverigehusets Hörna**, org.nr. 769637–7618, får härmed avge följande intyg:

Intyget avser en ekonomisk plan.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet.

De faktiska uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända. De i planen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och planen framstår som hållbar. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

Platsbesök har inte bedömts tillföra något av betydelse för granskningen då den andre intygsgivaren genomfört platsbesök med fotografering den 22 oktober 2021.

På grund av den företagna granskningen vilar planen, enligt min uppfattning, på tillförlitliga grunder.

Till grund för denna bedömning ligger att affären med fastigheten genomförs i enlighet med det pris, de kostnader samt övriga ekonomiska och faktiska förutsättningar och villkor som anges i planen.

Anskaffningskostnaden inte den slutliga och för upplåtelse krävs därför att den slutliga anskaffningskostnaden redovisas på föreningsstämma.

Bostadsmarknaden på orten bedöms överensstämma med i planen angiva bostadspriser.

Göteborg den 28 oktober 2021

Björn Sahlin
Advokatfirman Wåhlin AB
Av Boverket förklarad behörig intygsgivare
Advokatverksamhet omfattas av ansvarsförsäkring

WÅHLIN

Handlingar som ligger till grund för bedömningen

Uppdragsbeställning	Brf	2021-10-20
Stadgar	Brf	2019-08-23, registrerade hos Bolagsverket
Registreringsbevis	Bolagsverket	2021-10-20
Fastighetsutdrag	Infotorg Bisnode	2021-10-20
Aktieöverlåtelseavtal	Sverigehuset Projektutveckling i Lundbypark AB / Brf	2020-01-20
Köpebrev	Sverigehuset i Lundbypark 4 AB / Brf	2020-01-31
Totalentreprenadavtal	Sverigehuset i Göteborg AB / Skanska Sverige AB	2019-07-05
Överlåtelse totalentreprenadavtal	Brf / Skanska Sverige AB	2019-08-30
Taxeringsvärdeberäkning	Skatteverket	2021-10-19
Beslut om startbesked	Göteborgs Stad	2019-09-25
Ritningar	Bornstein Lyckefors	2018-12-21
Låneoffert	SEB	2021-10-18
Bekräftelse räntetak	SEB	2020-02-18
Intyg byggnationens skede	Frankly Property & Management AB	2021-10-26
Garantiutfästelse anskaffningskostnad samt osålda lgh	Sverigehuset i Göteborg AB / Brf	2020-01-29
Värdeutlåtande från mäklare	Nya Kvadrat	2020-02-10

Sköldeberg
FastighetsVärdering

INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen från 2021-10-27 för **Bostadsrättsföreningen Sverigehusets Hörna** (769637-7618) i Göteborgs kommun får härmed avge följande intyg:

De faktiska uppgifterna som lämnats i planen, stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av mig. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och planen framstår som hållbar.

Bostadsrättsföreningens hus har besökts av undertecknad 2021-10-22.

Jag anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Intyget avser en preliminär kostnad.

Bostadsrättsmarknaden på orten är sådan att lägenheterna bedöms kunna upplåtas som planerat.

På grund av den företagna granskningen kan jag som allmänt omdöme uttala att planen enligt min uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Intygsgivaren har ansvarsförsäkring hos Länsförsäkringar.

Underlaget för granskningen framgår av bilagan.

Göteborg 2021-10-28

Gunnar Sköldeberg

Gunnar Sköldeberg Konsult AB

Av Boverket förordnad intygsgivare

GUNNAR SKÖLDEBERG KONSULT AB
THORILD WULFFSGATAN 16, 413 19 GÖTEBORG MOBIL 0706-400 785 INFO@SKOLDEBERG.SE WWW.SKOLDEBERG.SE

Underlagsförteckning vid granskning av ekonomisk plan för Brf Sverigehusets Hörna

Handling	Upprättare	Datum
Granskningsbeställning	Brf Sverigehusets Höra	2021-10-20
Stadgar	Brf, stämma	2019-07-09
Registreringsbevis, brf	Bolagsverket	2019-08-23
Köpebrev, fastigheten	Brf / Sverigehuset i Lundbypark 4 AB	
Fastighetsdatautdrag, fastigheten	Metria	2020-01-31
Fastighetsdatautdrag, gemensamhetsanläggningar	Metria	2020-03-19
Lantmäteriförrättningshandlingar	Götebogs Stad	2020
Köpebrev Värdeintyg	Brf / Sverigehuset i Lundbypark 4 AB BFL Byggkonsult AB	2020-01-31 2020-01-31
Avtal om överlåtelse av aktier	Brf / Sverigehuset Projektutveckling i Lundby Park AB	2020-01-20
Ritningar	Bornstein Lyckefors	2018-12-21
Beslut om startbesked	Göteborgs Stad	2019-09-25
Skattemässiga markposter	Sverigehuset I Göteborg AB	2020-02-03
Totalentreprenadkontrakt Brf Kvarter B Fast pris	Sverigehuset i Göteborg AB / Skanska Sverige AB	2019-07-25
Totalentreprenadkontrakt Brf Kvarter B Fast pris	Brf Sverigehusets Hörna / Skanska Sverige AB	2019-08-30
Uppdaterat erbjudande om långf.-finans.Brf Sverigehusets Hörna B	SEB	2021-10-18
Bekräftelse OTC derivat, 2 st	SEB	2020-02-18
Garantiförbindelse	Brf / Sverigehuset i Göteborg AB	2020-01-29
Beräkna taxeringsvärde	Skatteverkets hemsida	2021-10-19
Detaljplan	Göteborgs Stad	2015-06-11
Mäklarbekräftelse	Nya Kvadrat	2020-02-10
Intyg över byggnationens status	Franjley Management AB	2021-10-26