

Ekonomisk plan – Selma Park

Denna Ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- 1. Allmänna förutsättningar**
- 2. Beskrivning av fastigheten**
- 3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv**
- 4. Finansieringsplan**
- 5. Beräkning av föreningens årliga kostnader**
- 6. Beräkning av föreningens årliga intäkter**
- 7. Redovisning av lägenheterna**
- 8. Nyckeltal**
- 9. Ekonomisk prognos**
- 10. Känslighetsanalys**
- 11. Särskilda förhållanden**

Bilagor:

- A. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg**

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Selma Park, Göteborgs kommun, som registrerades 2018-12-06 med organisationsnummer 769636-9961 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och i förekommande fall lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 4 § i Bostadsrättslagen (1991:614), har styrelsen upprättat följande Ekonomiska plan för föreningens verksamhet med syftet att träffa förhandsavtal.

Uppgifterna i denna ekonomiska plan grundar sig på kostnader för fastighetsförvärvet, entreprenadkostnad, övriga fastighets- och entreprenadrelaterade kostnader, kapitalkostnader, driftkostnader samt föreningens årliga intäkter efter kända fakta och bedömningar som gjorts i Mars 2023. Driftkostnaderna är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt. När nyckeltal anges som (kr/m²) avses boarea om inget annat anges. En del av avsättningen till yttre underhållsfond sker genom del av årliga amorteringen och en del av avsättningen antas användas för att bygga viss kassa.

Byggnadsprojektet genomförs enligt entreprenadavtal tecknat 2021-06-15 mellan Bostadsrättsföreningen Selma Park och Göteborgs Egnahems AB. I entreprenaden ingår även anslutningsavgifter för el, fjärrvärme, VA och Fiberanslutning, kostnader för lagfart, pantbrev och stämpelavgifter, samtliga kostnader för försäkringar så som insatsgaranti och färdigställandegaranti under entreprenadtiden. Entreprenören bekostar även föreningens administration inklusive upprättande av denna ekonomiska plan mm fram till slutavräkningsdag av projektet. Entreprenören påtar sig även att upphandla ekonomisk förvaltare, upprättande och överlämnande av relationshandlingar, skötselansvisningar och lägenhetspärmar till föreningen och dess medlemmar. Vidare bekostar entreprenören besiktningsman. Entreprenaden är en totalentreprenad och regleras genom avtalsform ABT-06. Fastighet Backa 260:1 köptes med köpeavtal daterad 2021-06-15 mellan Brf Selma Park och Göteborgs Egnahem AB.

Upplåtelse av bostadsrättslägenheterna beräknas ske snarast efter registrering av ekonomisk plan, vilket beräknas ske under april 2022. Inflyttning sker i två etapper. Första inflyttning beräknas ske med start september månad 2022. Den andra etappen i november 2022.

Ny ekonomisk plan upprättad i mars 2023 då räntan har ökat väsentligt. Vilket påverkar avgiften i föreningen. Inflyttning och upplåtelse har påbörjats.



2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Backa 260:1. Fastigheten innehas med äganderätt.
Adress	Charlotte Löwenskölds gränd 2, 4, 6, 8 Selma Lagerlöfs Parkstråk 30 och 32
Areal (ca)	3199 m ²
Boarea (ca)	6918 m ² uppmätt på ritning
Byggnadernas utformning	111 lägenheter i 2 hus. C2 i 5 plan och C3 i 10 plan. Parkering med 60 Tillståndsparkeringar i gemensamparkeringsanläggning Hässlö Samfällighet. Det finns ett styrelserum/övernattningslägenhet i hus C3 Delar av källarvåning C2 och C3 innehåller skyddsrum. Föreningens hus är placerade så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.
Byggnadsår	Nybyggnation med färdigställande år 2022-2023
Gällande detaljplan	Detaljplan Backa-Selma Lagerlöfstorg 2014-06-10 2a-5251
Bygglov	Bygglov beviljat 2020-09-18
Taxeringsvärde	Fastigheten beräknas få taxeringsvärde på 139 000 000 kr, var av markvärdet beräknas till 29 000 000kr. (Endast en beräkning via Skatteverket).
Typkod	Fastigheten kommer att betecknas med typkod – 320. (Hyreshusenheter, huvudsakligen bostäder).
Försäkringar	Till förmån för föreningen finns insatsgaranti tecknad via Gar-Bo Försäkring AB. Vid slutbesiktning skall föreningen teckna fullvärdesförsäkring för fastigheten.

Gemensamma anordningar och installationer

Gårdsplan	Planteringar, gräsytor och hårdgjorda ytor.
Övrigt	Förråd i husens källare. C2 Miljöhus i komplementbyggnad, C3 Miljörum i entréplan.
Samfällighet	Ingår i Samfällighet Hässlö Parkeringsgarage Backa GA:228. Föreningens andel är 22%

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Platsgjuten platta eller källare grundlagd med pålar till fast botten.
Stomme	Betong
Bjälklag	Betong.
Fasader	Tegel. Tegel och betongelement.
Yttertak	Taktegel C2 och Takpapp C3
Fönster	Aluminiumklädda träfönster
Balkonger/terrasser	Betongplattor med stålräcken. Uteplats med betongsten.
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme.
Ventilation	FTX med värmeåtervinning.
El- och VA-anlutning	Kommunalt el- resp. VA-nät.
Fiberanslutning	Tele2. Basutbud tv och bredband 100/100.

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar
Rum	Parkett	Målat
Kök	Parkett	Målat
Badrum	Klinker	Kakel
WC	Klinker	Målade,
	stänkskydd vid tvättställ.	
Utrustning i kök	Vita luckor, bänkskiva i laminat, kyl och frys, köksfläkt, induktionshäll, ugn, micro och diskmaskin.	
Utrustning i badrum	Wc-stol, kommod, duschvägg i glas, handdukstork, väggskåp, Alt1: Tvättmaskin och torktumlare, bänk över TM och TT samt väggskåp Alt 2: Kombimaskin	

För mer detaljerad information se rumsbeskrivning som finns tillgänglig hos föreningens styrelse.

Ekonomisk plan Brf Selma Park



3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Den totala förvärvskostnaden för Bostadsrättsföreningen Selma Park beräknas uppgå till en summa om 378 793 015 kronor. Vidare ingår en kassa på 333 000 kr som är avsatt för föreningens likviditet.

Kostnadslag	(kr)
Köpeskilling	45 737 000
Produktionskostnad	332 723 015
Kassa /likviditetsreserv	333 000
Totalt	378 793 015

4. Finansieringsplan

Kapitalkostnader

Föreningens kapitalkostnader grundar sig på gällande marknadsvillkor i mars 2023. Fördelningen mellan lånen är ett förslag från styrelsen. Som säkerhet för lånen tar banken ut pantbrev i fastigheten till samma belopp som den ursprungliga belåningen.

Källa	Belopp (kr)	Ränta (%)	Ränta (kr)	Amort. (kr)	Bindning. (år)
Lån	31 131 015	4,40%	1 369 765	311 310	3-mån
Lån	31 131 000	4,40%	1 369 764	311 310	1 år
Lån	31 131 000	4,50%	1 400 895	311 310	2 år
Summa lån	93 393 015				
Upplåtelseavgifter	35 000 000				
Insatser	250 400 000				
Totalt	378 793 015		4 140 424	933 930	



5. Beräkning av föreningens årliga kostnader

Kapitalutgifter och avskrivningar

Summan av föreningens kapitalutgifter redovisas i nedanstående tabell. Kostnadskalkylen visar föreningens likviditet i första hand och tar inte hänsyn till avskrivningar vid beräkningen av föreningens årsavgifter. Föreningen använder rak avskrivning av byggnadsvärdet över 100 år vilket ger en beräknad årlig avskrivning om 3 327 230 kr. Årsredovisning kommer att upprättas efter BFNAR 2016:10, K2.

Driftkostnader

Föreningens årliga drift/underhållskostnader uppskattas efter jämförelse med liknande moderna bostadsrättsföreningars drift/underhållskostnader. Föreningens kostnader är budgeterade till ca 268 kr/m²/år, se nedanstående tabell. Eftersom fastigheten är nybyggd utgår ingen fastighetsavgift år 1-15.

Avsättningar till fonder

Årliga avsättningar till den yttre underhållsfonden skall göras enligt föreningens stadgar och beslutas på föreningens ordinarie stämma.

Kostnadslag	(kr)	(kr/m ²)
Kapitalkostnader enl ovan	5 074 354	734
Drift/underhållskostnader:	(kr)	(kr/m²)
Löpande underhåll	195 000	28
Ekonomisk förvaltning/revision/styrelsearvode	187 000	27
Fastighetsskötsel/reparation	224 000	32
Försäkring	103 000	15
Renhållning/sophantering	101 000	15
Vatten och avlopp	207 000	30
Elförbrukning (gemensam)	165 000	24
Uppvärmning inkl tappvarmvatten	512 000	74
Övrigt	220 000	32
Summa	1 914 000	277
Parkering	648 000	94
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt	0	0
Yttre fond	207 000	30
Totalt	7 843 354	1 134

*Del av yttre fond som ej behöver amorteras

6. Beräkning av föreningens årliga intäkter

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. I årsavgiften ingående konsumtionsavgifter skall beräknas efter lägenheternas andelstal. Resultatet redovisas i nedanstående tabell.

Kostnadslag	(kr)
Årsavgifter	7 195 616
Hysesintäkter	648 000
Debitering individuell mätning	0
Totalt	7 843 616



7. Redovisning av lägenheterna

De i bostadsrättsföreningen ingående lägenheterna presenteras nedan.

Nr	Hus	Trapphus	Lägenhetsnummer SKV	Vånplan	Antal rum	Typ	Övrigt	Area ca (m ²)	And.tal (%)	Insats (kr)	Upplåtelseavg (kr)	Pris (kr)	Årsavg (kr)	Årsavg (kr/mån)
21-1001	C2	1	21-1001	0 - entré	3	RoK	uteplats	89	1,29%	2 750 000	400 000	3 150 000	92 568	7 714
21-1002	C2	1	21-1002	0 - entré	2	RoK	uteplats	65	0,94%	2 140 000	300 000	2 440 000	67 606	5 634
21-1003	C2	1	21-1003	0 - entré	1	RoK	uteplats	42	0,61%	1 730 000	200 000	1 930 000	43 684	3 640
21-1004	C2	1	21-1004	0 - entré	2	RoK	uteplats	60	0,87%	1 930 000	300 000	2 230 000	62 405	5 200
22-1001	C2	2	22-1001	0 - entré	4	RoK	uteplats	100	1,45%	2 690 000	500 000	3 190 000	104 009	8 667
22-1002	C2	2	22-1002	0 - entré	2	RoK	uteplats	77	1,11%	2 380 000	300 000	2 680 000	80 087	6 674
22-1003	C2	2	22-1003	0 - entré	2	RoK	uteplats	52	0,75%	1 730 000	300 000	2 030 000	54 085	4 507
23-1001	C2	3	23-1001	0 - entré	2	RoK	uteplats	52	0,75%	1 730 000	300 000	2 030 000	54 085	4 507
23-1002	C2	3	23-1002	0 - entré	2	RoK	uteplats	77	1,11%	2 380 000	300 000	2 680 000	80 087	6 674
23-1003	C2	3	23-1003	0 - entré	5	RoK	uteplats	104	1,50%	2 840 000	500 000	3 340 000	108 170	9 014
21-1101	C2	1	21-1101	vån 1	4	RoK	balkong	96	1,39%	2 780 000	500 000	3 280 000	99 849	8 321
21-1102	C2	1	21-1102	vån 1	1	RoK	balkong	44	0,64%	1 940 000	200 000	2 140 000	45 764	3 814
21-1103	C2	1	21-1103	vån 1	2	RoK	balkong	66	0,95%	2 290 000	300 000	2 590 000	68 646	5 721
21-1104	C2	1	21-1104	vån 1	4	RoK	balkong	87	1,26%	2 590 000	500 000	3 090 000	90 488	7 541
22-1101	C2	2	21-1101	vån 1	5	RoK	balkong	117	1,69%	3 420 000	500 000	3 920 000	121 691	10 141
22-1102	C2	2	22-1102	vån 1	2	RoK	balkong	66	0,95%	2 290 000	300 000	2 590 000	68 646	5 721
22-1103	C2	2	22-1103	vån 1	2	RoK	balkong	65	0,94%	2 240 000	300 000	2 540 000	67 606	5 634
22-1104	C2	2	22-1104	vån 1	1	RoK	balkong	35	0,51%	1 480 000	200 000	1 680 000	36 403	3 034
23-1101	C2	3	23-1101	vån 1	1	RoK	balkong	35	0,51%	1 480 000	200 000	1 680 000	36 403	3 034
23-1102	C2	3	23-1102	vån 1	2	RoK	balkong	65	0,94%	2 240 000	300 000	2 540 000	67 606	5 634
23-1103	C2	3	23-1103	vån 1	2	RoK	balkong	66	0,95%	2 290 000	300 000	2 590 000	68 646	5 721
23-1104	C2	3	23-1104	vån 1	5	RoK	balkong	114	1,65%	3 320 000	500 000	3 820 000	118 570	9 881
21-1201	C2	1	21-1201	vån 2	4	RoK	balkong	96	1,39%	2 880 000	500 000	3 380 000	99 849	8 321
21-1202	C2	1	21-1202	vån 2	1	RoK	balkong	44	0,64%	2 030 000	200 000	2 230 000	45 764	3 814
21-1203	C2	1	21-1203	vån 2	2	RoK	balkong	66	0,95%	2 390 000	300 000	2 690 000	68 646	5 721
21-1204	C2	1	21-1204	vån 2	4	RoK	balkong	87	1,26%	2 690 000	500 000	3 190 000	90 488	7 541
22-1201	C2	2	21-1201	vån 2	5	RoK	balkong	117	1,69%	3 490 000	500 000	3 990 000	121 691	10 141
22-1202	C2	2	22-1202	vån 2	2	RoK	balkong	66	0,95%	2 390 000	300 000	2 690 000	68 646	5 721
22-1203	C2	2	22-1203	vån 2	2	RoK	balkong	65	0,94%	2 340 000	300 000	2 640 000	67 606	5 634
22-1204	C2	2	22-1204	vån 2	1	RoK	balkong	35	0,51%	1 590 000	200 000	1 790 000	36 403	3 034
23-1201	C2	3	23-1201	vån 2	1	RoK	balkong	35	0,51%	1 590 000	200 000	1 790 000	36 403	3 034
23-1202	C2	3	23-1202	vån 2	2	RoK	balkong	65	0,94%	2 340 000	300 000	2 640 000	67 606	5 634
23-1203	C2	3	23-1203	vån 2	2	RoK	balkong	66	0,95%	2 390 000	300 000	2 690 000	68 646	5 721
23-1204	C2	3	23-1204	vån 2	5	RoK	balkong	114	1,65%	3 420 000	500 000	3 920 000	118 570	9 881
21-1301	C2	1	21-1301	vån 3	4	RoK	balkong	96	1,39%	2 930 000	500 000	3 430 000	99 849	8 321
21-1302	C2	1	21-1302	vån 3	1	RoK	balkong	44	0,64%	2 090 000	200 000	2 290 000	45 764	3 814
21-1303	C2	1	21-1303	vån 3	2	RoK	balkong	66	0,95%	2 450 000	300 000	2 750 000	68 646	5 721
21-1304	C2	1	21-1304	vån 3	4	RoK	balkong	87	1,26%	2 750 000	500 000	3 250 000	90 488	7 541
22-1301	C2	2	21-1301	vån 3	5	RoK	balkong	117	1,69%	3 550 000	500 000	4 050 000	121 691	10 141
22-1302	C2	2	22-1302	vån 3	2	RoK	balkong	66	0,95%	2 450 000	300 000	2 750 000	68 646	5 721
22-1303	C2	2	22-1303	vån 3	2	RoK	balkong	66	0,95%	2 450 000	300 000	2 750 000	68 646	5 721
22-1304	C2	2	22-1304	vån 3	1	RoK	balkong	35	0,51%	1 630 000	200 000	1 830 000	36 403	3 034
23-1301	C2	3	23-1301	vån 3	1	RoK	balkong	35	0,51%	1 630 000	200 000	1 830 000	36 403	3 034
23-1302	C2	3	23-1302	vån 3	2	RoK	balkong	65	0,94%	2 390 000	300 000	2 690 000	67 606	5 634
23-1303	C2	3	23-1303	vån 3	2	RoK	balkong	65	0,94%	2 390 000	300 000	2 690 000	67 606	5 634
23-1304	C2	3	23-1304	vån 3	5	RoK	balkong	114	1,65%	3 470 000	500 000	3 970 000	118 570	9 881
21-1401	C2	1	21-1401	vån 4	3	RoK	balkong	86	1,24%	2 950 000	400 000	3 350 000	89 448	7 454
21-1402	C2	1	21-1402	vån 4	4	RoK	balkong	96	1,39%	2 980 000	500 000	3 480 000	99 849	8 321
22-1401	C2	2	22-1401	vån 4	3	RoK	balkong	86	1,24%	2 950 000	400 000	3 350 000	89 448	7 454
22-1402	C2	2	22-1402	vån 4	3	RoK	0	79	1,14%	2 680 000	400 000	3 080 000	82 167	6 847
23-1401	C2	3	23-1401	vån 4	4	RoK	0	88	1,27%	2 840 000	500 000	3 340 000	91 528	7 627
23-1402	C2	3	23-1402	vån 4	3	RoK	balkong	78	1,13%	2 650 000	400 000	3 050 000	81 127	6 761
23-1403	C2	3	23-1403	vån 4	2	RoK	0	57	0,82%	2 240 000	300 000	2 540 000	59 285	4 940

*I avgiften ingår ej hushållsel. Kostnad per lägenhet för hushållsel beräknas till ca 5 500 kr/ år, varierar beroende på nyttjande och förbrukning. I avgiften ingår basutbud tv och bredband. I avgiften ingår Bostadsrättstillägg.

**Andelstalen avrundas till två decimaler vilket ger en differens om 0,04% på totalt andelstal vilket även ger avrundningseffekter på årsavgifterna.

*** Lägenhetens andelstal har räknats fram utifrån yta.

Nr	Hus	Trapphus	Lägenhetsnummer SKV	Vån plan	Antal rum	Typ	Övrigt	Area ca (m2)	And.tal (%)	Insats (kr)	Upplåtelseavg (kr)	Pris (kr)	Årsavg (kr)	Årsavg (kr/mån)
31-1001	C3	1	31-1001	0 - entré	2	RoK	uteplats	51	0,74%	1 690 000	300 000	1 990 000	53 045	4 420
31-1002	C3	1	31-1002	0 - entré	1	RoK	uteplats	32	0,46%	1 320 000	200 000	1 520 000	33 283	2 774
31-1003	C3	1	31-1003	0 - entré	2	RoK	uteplats	51	0,74%	1 690 000	300 000	1 990 000	53 045	4 420
31-1004	C3	1	31-1004	0 - entré	2	RoK	uteplats	57	0,82%	1 890 000	300 000	2 190 000	59 285	4 940
31-1101	C3	1	31-1101	vån 1	2	RoK	balkong	53	0,77%	1 860 000	300 000	2 160 000	55 125	4 594
31-1102	C3	1	31-1102	vån 1	2	RoK	balkong	66	0,95%	2 290 000	300 000	2 590 000	68 646	5 721
31-1103	C3	1	31-1103	vån 1	2	RoK	balkong	51	0,74%	1 790 000	300 000	2 090 000	53 045	4 420
31-1104	C3	1	31-1104	vån 1	1	RoK	balkong	32	0,46%	1 380 000	200 000	1 580 000	33 283	2 774
31-1105	C3	1	31-1105	vån 1	2	RoK	balkong	51	0,74%	1 790 000	300 000	2 090 000	53 045	4 420
31-1106	C3	1	31-1106	vån 1	2	RoK	balkong	66	0,95%	2 290 000	300 000	2 590 000	68 646	5 721
31-1201	C3	1	31-1201	vån 2	2	RoK	balkong	53	0,77%	1 930 000	300 000	2 230 000	55 125	4 594
31-1202	C3	1	31-1202	vån 2	2	RoK	balkong	66	0,95%	2 390 000	300 000	2 690 000	68 646	5 721
31-1203	C3	1	31-1203	vån 2	2	Rok	balkong	51	0,74%	1 880 000	300 000	2 180 000	53 045	4 420
31-1204	C3	1	31-1204	vån 2	1	Rok	balkong	32	0,46%	1 420 000	200 000	1 620 000	33 283	2 774
31-1205	C3	1	31-1205	vån 2	2	Rok	balkong	51	0,74%	1 880 000	300 000	2 180 000	53 045	4 420
31-1206	C3	1	31-1206	vån 2	2	Rok	balkong	66	0,95%	2 390 000	300 000	2 690 000	68 646	5 721
31-1301	C3	1	31-1301	vån 3	2	Rok	balkong	53	0,77%	1 990 000	300 000	2 290 000	55 125	4 594
31-1302	C3	1	31-1302	vån 3	2	Rok	balkong	66	0,95%	2 450 000	300 000	2 750 000	68 646	5 721
31-1303	C3	1	31-1303	vån 3	2	Rok	balkong	51	0,74%	1 930 000	300 000	2 230 000	53 045	4 420
31-1304	C3	1	31-1304	vån 3	1	Rok	balkong	32	0,46%	1 480 000	200 000	1 680 000	33 283	2 774
31-1305	C3	1	31-1305	vån 3	2	Rok	balkong	51	0,74%	1 930 000	300 000	2 230 000	53 045	4 420
31-1306	C3	1	31-1306	vån 3	2	Rok	balkong	66	0,95%	2 450 000	300 000	2 750 000	68 646	5 721
31-1401	C3	1	31-1401	vån 4	2	Rok	balkong	53	0,77%	2 030 000	300 000	2 330 000	55 125	4 594
31-1402	C3	1	31-1402	vån 4	2	Rok	balkong	66	0,95%	2 480 000	300 000	2 780 000	68 646	5 721
31-1403	C3	1	31-1403	vån 4	2	Rok	balkong	51	0,74%	1 980 000	300 000	2 280 000	53 045	4 420
31-1404	C3	1	31-1404	vån 4	1	Rok	balkong	32	0,46%	1 530 000	200 000	1 730 000	33 283	2 774
31-1405	C3	1	31-1405	vån 4	2	Rok	balkong	51	0,74%	1 980 000	300 000	2 280 000	53 045	4 420
31-1406	C3	1	31-1406	vån 4	2	Rok	balkong	66	0,95%	2 480 000	300 000	2 780 000	68 646	5 721
31-1501	C3	1	31-1501	vån 5	2	Rok	balkong	53	0,77%	2 090 000	300 000	2 390 000	55 125	4 594
31-1502	C3	1	31-1502	vån 5	2	Rok	balkong	66	0,95%	2 490 000	300 000	2 790 000	68 646	5 721
31-1503	C3	1	31-1503	vån 5	2	Rok	balkong	51	0,74%	2 040 000	300 000	2 340 000	53 045	4 420
31-1504	C3	1	31-1504	vån 5	1	Rok	balkong	32	0,46%	1 590 000	200 000	1 790 000	33 283	2 774
31-1505	C3	1	31-1505	vån 5	2	Rok	balkong	51	0,74%	2 040 000	300 000	2 340 000	53 045	4 420
31-1506	C3	1	31-1506	vån 5	2	Rok	balkong	66	0,95%	2 490 000	300 000	2 790 000	68 646	5 721
31-1601	C3	1	31-1601	vån 6	2	Rok	balkong	53	0,77%	2 140 000	300 000	2 440 000	55 125	4 594
31-1602	C3	1	31-1602	vån 6	2	Rok	balkong	66	0,95%	2 520 000	300 000	2 820 000	68 646	5 721
31-1603	C3	1	31-1603	vån 6	2	Rok	balkong	51	0,74%	2 090 000	300 000	2 390 000	53 045	4 420
31-1604	C3	1	31-1604	vån 6	1	Rok	balkong	32	0,46%	1 630 000	200 000	1 830 000	33 283	2 774
31-1605	C3	1	31-1605	vån 6	2	Rok	balkong	51	0,74%	2 090 000	300 000	2 390 000	53 045	4 420
31-1606	C3	1	31-1606	vån 6	2	Rok	balkong	66	0,95%	2 520 000	300 000	2 820 000	68 646	5 721
31-1701	C3	1	31-1701	vån 7	2	Rok	balkong	53	0,77%	2 190 000	300 000	2 490 000	55 125	4 594
31-1702	C3	1	31-1702	vån 7	2	Rok	balkong	66	0,95%	2 540 000	300 000	2 840 000	68 646	5 721
31-1703	C3	1	31-1703	vån 7	2	Rok	balkong	51	0,74%	2 140 000	300 000	2 440 000	53 045	4 420
31-1704	C3	1	31-1704	vån 7	1	Rok	balkong	32	0,46%	1 690 000	200 000	1 890 000	33 283	2 774
31-1705	C3	1	31-1705	vån 7	2	Rok	balkong	51	0,74%	2 140 000	300 000	2 440 000	53 045	4 420
31-1706	C3	1	31-1706	vån 7	2	Rok	balkong	66	0,95%	2 540 000	300 000	2 840 000	68 646	5 721
31-1801	C3	1	31-1801	vån 8	2	Rok	balkong	53	0,77%	2 240 000	300 000	2 540 000	55 125	4 594
31-1802	C3	1	31-1802	vån 8	2	Rok	balkong	66	0,95%	2 550 000	300 000	2 850 000	68 646	5 721
31-1803	C3	1	31-1803	vån 8	2	Rok	balkong	51	0,74%	2 190 000	300 000	2 490 000	53 045	4 420
31-1804	C3	1	31-1804	vån 8	1	Rok	balkong	32	0,46%	1 730 000	200 000	1 930 000	33 283	2 774
31-1805	C3	1	31-1805	vån 8	2	Rok	balkong	51	0,74%	2 190 000	300 000	2 490 000	53 045	4 420
31-1806	C3	1	31-1806	vån 8	2	Rok	balkong	66	0,95%	2 550 000	300 000	2 850 000	68 646	5 721
31-1901	C3	1	31-1901	vån 9	2	Rok	balkong	53	0,77%	2 290 000	300 000	2 590 000	55 125	4 594
31-1902	C3	1	31-1902	vån 9	2	Rok	balkong	66	0,95%	2 580 000	300 000	2 880 000	68 646	5 721
31-1903	C3	1	31-1903	vån 9	2	Rok	balkong	51	0,74%	2 240 000	300 000	2 540 000	53 045	4 420
31-1904	C3	1	31-1904	vån 9	1	Rok	balkong	32	0,46%	1 790 000	200 000	1 990 000	33 283	2 774
31-1905	C3	1	31-1905	vån 9	2	Rok	balkong	51	0,74%	2 240 000	300 000	2 540 000	53 045	4 420
31-1906	C3	1	31-1906	vån 9	2	Rok	balkong	66	0,95%	2 580 000	300 000	2 880 000	68 646	5 721
Totalt lgh								6918	100,00%	250 400 000	35 000 000	285 400 000	7 195 354	599 613

*I avgiften ingår ej hushållsel. Kostnad per lägenhet för hushållsel beräknas till ca 5 500 kr/ år, varierar beroende på nyttjande och förbrukning. I avgiften ingår basutbud tv och bredband. I avgiften ingår Bostadsrättstillägg.

**Andelstalen avrundas till två decimaler vilket ger en differens om 0,04% på totalt andelstal vilket även ger avrundningseffekter på årsavgifterna.

*** Lägenhetens andelstal har räknats fram utifrån yta.



8. Nyckeltal

Nedan anges föreningens nyckeltal.

Nyckeltal	(kr/m ²)
Insatser och upplåtelseavgifter	41 255
Belåning i förening	13 500
Driftskostnader inkl underhåll, administration och avsättning	400
Produktionskostnad av föreningens fastighet	54 755
Amortering	135
Avsättning till fond	30
Sparande (amortering + avsättning till fond)	165
Genomsnittlig årsavgift	1 040

9. Ekonomisk prognos

Nedan presenteras en 6-årskalkyl samt år 11 och 16, avseende bostadsrättsföreningens bedömda intäkter, utgifter och likviditet. Vidare redovisas även en resultatprognos inklusive avskrivningar och avsättning till yttre fond. Avgifterna kan behöva höjas vissa år för att täcka avsättning till fond.

Likviditetsprognos (kr)								
År	1	2	3	4	5	6	11	16
Bedömd snittränta	4,43%	4,43%	4,43%	4,43%	4,43%	4,93%	5,43%	5,43%
Bedömd inflation	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Intäkter								
Årsavgifter	7 195 354	7 339 261	7 486 046	7 635 767	7 788 482	7 944 252	8 771 096	9 683 999
Övriga intäkter	648 000	660 960	674 179	687 663	701 416	715 444	789 908	872 123
Summa	7 843 354	8 000 221	8 160 225	8 323 430	8 489 898	8 659 696	9 561 005	10 556 122
Drift/underhållskostnader								
Drift/uh	1 914 000	1 952 280	1 991 326	2 031 152	2 071 775	2 113 211	2 333 155	2 575 992
Parkeriavgift	648 000	660 960	674 179	687 663	701 416	715 444	789 908	872 123
Kommunal Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	237 383
Summa	2 562 000	2 613 240	2 665 505	2 718 815	2 773 191	2 828 655	3 123 064	3 685 498
Finansiella utgifter								
Låneräntor	4 140 424	4 099 019	4 057 615	4 016 211	3 974 807	4 377 019	4 566 918	4 313 201
Amorteringar	933 930	933 930	933 930	933 930	933 930	933 930	933 930	933 930
Summa	5 074 354	5 032 950	4 991 545	4 950 141	4 908 737	5 310 949	5 500 849	5 247 131
Ingående kassa	333 000	540 000	894 031	1 397 206	2 051 680	2 859 651	7 110 616	13 617 111
Avsättning till fond *	207 000	211 140	215 363	219 670	224 063	228 545	252 332	278 595
Likviditet	540 000	894 031	1 397 206	2 051 680	2 859 651	3 379 743	8 047 708	15 240 604
Avsättning till fond ackumulerad	207 000	418 140	633 503	853 173	1 077 236	1 305 781	2 518 924	3 858 332

Resultatprognos								
Rörelseintäkter	7 843 354	8 000 221	8 160 225	8 323 430	8 489 898	8 659 696	9 561 005	10 556 122
Rörelsekostnader	2 562 000	2 613 240	2 665 505	2 718 815	2 773 191	2 828 655	3 123 064	3 666 077
Avskrivningar	3 327 230	3 327 230	3 327 230	3 327 230	3 327 230	3 327 230	3 327 230	3 327 230
Räntekostnader	4 140 424	4 099 019	4 057 615	4 016 211	3 974 807	4 377 019	4 566 918	4 313 201
Årest resultat	-2 186 300	-2 039 269	-1 890 125	-1 738 826	-1 585 330	-1 873 208	-1 456 208	-750 386
Akkumulerat resultat	-2 186 300	-4 225 569	-6 115 694	-7 854 520	-9 439 849	-11 313 057	-18 611 592	-23 365 775
Akkumulerad fond	207 000	418 140	633 503	853 173	1 077 236	1 305 781	2 518 924	3 858 332

10. Känslighetsanalys

Nedan visas hur föreningens genomsnittliga årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsarea påverkas av en ökad inflationstakt. En ökad inflationstakt påverkar primärt drift och underhållskostnader och hyresintäkter. Tabellen nedan illustrerar avgiftsnivåns utveckling de närmaste 6 åren samt år 11 och 16 vid en inflationstakt på 3 procent.

Känslighetsanalys år	1	2	3	4	5	6	11	16
Inflation (kr/m²)								
Inflation + 1%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Utgifter och avsättning	412	425	437	450	464	478	554	642
Kapitalutgifter	734	728	722	716	710	768	795	758
Övriga intäkter	96	99	102	105	109	112	130	150
Ökad nettokostnad	9	13	16	20	24	28	51	48
Avgift med inflation +1%	1049	1073	1098	1123	1149	1176	1319	1298
Avgift enligt prognos	1040	1061	1082	1104	1126	1148	1268	1250

Nedan visas hur föreningens genomsnittliga årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsarea påverkas av en ökad ränta. Tabellen nedan illustrerar avgiftsnivåns utveckling de närmaste 6 åren samt år 11 och 16 vid en ökad ränta om +1 procent och vid en ökad ränta om +2 procent.

Känslighetsanalys år	1	2	3	4	5	6	11	16
Låneränta (kr/m²)								
Låneränta + 1%	▲ +1%	▲ +1%	▲ +1%	▲ +1%	▲ +1%	▲ +1%	▲ +1%	▲ +1%
Utgifter och avsättning	400	408	416	425	433	442	488	539
Kapitalutgifter	869	861	854	846	839	832	795	758
Övriga intäkter	94	96	97	99	101	103	114	126
Avgift låneränta +1%	1175	1174	1173	1172	1171	1170	1169	1171
Avgift enligt prognos	1040	1061	1082	1104	1126	1148	1268	1400

Känslighetsanalys år	1	2	3	4	5	6	11	16
Låneränta (kr/m²)								
Låneränta + 2%	▲ +2%	▲ +2%	▲ +2%	▲ +2%	▲ +2%	▲ +2%	▲ +2%	▲ +2%
Utgifter och avsättning	400	408	416	425	433	442	488	539
Kapitalutgifter	1004	995	986	977	969	960	917	873
Övriga intäkter	94	96	97	99	101	103	114	126
Avgift låneränta +2%	1310	1308	1305	1303	1301	1299	1290	1286
Avgift enligt prognos	1040	1061	1082	1104	1126	1148	1268	1400

11. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.

1. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. Föreningens löpande utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas andelstal.
2. Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
3. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas, och av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
4. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader, areauppgifter och intäkter mm hänför sig till vid tidpunkten för kalkylens upprättande kända förutsättningar. Angivna uppgifter för lägenheter är cirka-uppgifter baserade på av arkitekten angiven information.
5. Det rekommenderas att bostadsrättshavarna tecknar och vidmakthåller hemförsäkring och därtill så kallad tilläggförsäkring för bostadsrätt.
6. Respektive bostadsrättshavare skall teckna abonnemang för hushållsel.
7. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

Digital signering

Helen Bergendahl, styrelseledamot

Annelie Engström, styrelseledamot

Inger Jakobsen styrelseledamot

Bilagor

A. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg



Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Selma Park med org.nr 769636-9961, får härmed avge följande intyg.

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

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka räntekostnader, amortering, avsättningar till yttre fonden och övriga driftkostnader. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka föreningens kostnader. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att, avsättning görs för yttre underhåll, de boende svarar för inre underhållet, det finns en buffert i ränteberäkningen och att lånen amorteras från år 1 bedömer vi planen som hållbar.

Lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Med anledning av att det rör sig om nyproduktion varvid ett flertal kontrollinstanser existerar har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt då det inte kan antas tillföra något av betydelse för granskningen.

Beräknad slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv har angivits i den ekonomiska planen.

Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

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

De underlag som legat till grund för granskningen redovisas i bilaga 1.

Enligt digital signering

Maximilian Stea
Jur kand
Gar-Bo Besiktning AB

Per Envall
Civilekonom
Gar-Bo Besiktning AB

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

Bilaga 1

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan enligt digital signering

Stadgar för Brf Selma Park registrerade 2021-01-11

Registreringsbevis för Brf Selma Park

Fastighetsutdrag

Köpeavtal gällande fastigheten Backa 260:1, Göteborg kommun, tecknat mellan Göteborgs Egnahems AB och Brf Selma Park dat. 2021-06-15

Totalentreprenadkontrakt tecknat mellan Brf Selma Park och Göteborgs Egnahems AB dat. 2021-06-04

Offert för finansieringen av Brf Selma Park dat. 2022-03-02

Uppdaterade räntor dat. 2023-02-17

Beslut om bygglov dat. 2020-09-18



Verifikat

Transaktion 09222115557488789184

Dokument

Brf Selma Park ek plan och intyg

Huvuddokument

14 sidor

Startades 2023-03-13 09:17:12 CET (+0100) av Per Envall
(PE)

Färdigställt 2023-03-14 08:22:05 CET (+0100)

Signerande parter

Per Envall (PE) GarBo per.envall@gar-bo.se +46706647348 Signerade 2023-03-14 08:22:05 CET (+0100)	Maximilian Eldberg (ME) max.eldberg@gar-bo.se Signerade 2023-03-14 08:12:52 CET (+0100)
Annelie Engström (AE) annelie.Engstrom@egnahemsbolaget.se Signerade 2023-03-13 09:18:06 CET (+0100)	Inger Jakobsen (IJ) Ingerjakobsen58@gmail.com Signerade 2023-03-13 22:28:55 CET (+0100)
Helen Bergendahl (HB) helen.bergendahl@egnahemsbolaget.se Signerade 2023-03-13 09:26:37 CET (+0100)	

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

