

**Ekonomisk plan för
Bostadsrättsföreningen
Bockkranen**

Göteborgs kommun, Västra Götalands län.

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

	Sid.
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3 - 5
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	6
D. Finansieringsplan	6
E. Beräknade löpande kostnader och intäkter	7 - 8
F. Nyckeltal	8
G. Lägenhetsredovisning	9 - 10
H. Ekonomisk prognos	11
I. Känslighetsanalys	12

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Registrerades av Bolagsverket 2012-10-09

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Bockkrancn, Göteborgs kommun, som registrerats av Bolagsverket den 4 januari 2006, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, mark och lokaler med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Under våren 2012 påbörjade bostadsrättsföreningen, på fastigheten Sannegården 69:1, Göteborgs kommun, byggandet av två flerbostadshus med 79 st bostadslägenheter, tre lokaler, gemensamhetslokal samt ett gårdshus med cykelförråd och källsorteringsrum.

Upplåtelse av bostadsrätterna kommer att ske så snart föreningen erhållit erforderligt tillstånd från Bolagsverket, vilket preliminärt beräknas ske under fjärde kvartalet 2012. Lokalerna kommer att upplåtas med hyresrätt.

Inflyttning i lägenheterna beräknas preliminärt kunna påbörjas i oktober 2013 och vara avslutad i maj 2014.

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 på nedan redovisad upphandling och i övrigt kända förhållanden när planen upprättas.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader grundar sig på bedömningar gjorda under augusti månad 2012.

Byggnadsprojektet genomförs på totalentreprenad av NCC Boende AB, Region Väst, i enlighet med tecknat entreprenadkontrakt daterat 2012-09-12.

Fastigheten Sannegården 69:1, Göteborg, förvärvas från NCC Construction Sverige AB i enlighet med tecknat köpekontrakt daterat 2012-09-12.

Under entreprenadtiden tecknar och bekostar entreprenören erforderliga fastighetsförsäkringar.

Som säkerhet för insatser och upplåtelseavgifter enligt SFS 1991:614 (Bostadsrättslagen) 4 kap 2 § lämnar NCC AB borgen.

Byggsäkerhet lämnas av NCC AB som en moderbolagsborgen.

Byggsäkerhet lämnas av Försäkrings AB Bostadsgaranti.

Byggnaderna, som under entreprenadtiden är brandförsäkrade av entreprenören, kommer efter överlämnandet till bostadsrättsföreningen att försäkras till fullvärde. Föreningen kommer även att teckna ansvars- och allriskförsäkringar.

Projektet finansieras av Handelsbanken.

Medlem som innehar bostadsrätt skall erlagga insats och upplåtelseavgift med belopp som anges i Tabell G. Vidare skall årsavgift/månadsavgift betalas med belopp enligt Tabell G eller med belopp som styrelsen beslutar om.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar uttas efter beslut av styrelsen. Ändring av insats beslutas av föreningsstämman.

Individuella tillval betalas av respektive bostadsrättshavare utöver insats och upplåtelseavgift. Betalningen av tillval sker direkt till entreprenören/leverantören.

Föreningens årliga kostnader fördelas efter bostadsrätternas insatser. Insatserna är bl.a. baserade på lägenheternas utrustning och area. Eventuella mindre avvikelser i arean påverkar inte de fastställda insatserna. Med utgångspunkt från fastställda insatser beräknas lägenheternas andelstal, som avrundas till fyra decimaler.

Bostädernas faktiska areor är avrundade till heltal i enlighet med avrundningsreglerna i Svensk Standard, vilket här innebär att lägenhetsarean endast anges i heltal utan decimaler.

Varje bostadsrättshavare svarar enskilt för avgifter och kostnader för hemförsäkring, hushållsel samt telefoni-, TV- och bredbandsavgifter utöver aktuellt grundutbud.

Bilplatserna i det garage där föreningen är delägare upplåts med separat avtal. Kostnaden för bilplats ingår inte i lägenhetens årsavgift enligt Tabell G, utan den debiteras separat till den medlem eller lokalhyresgäst som tecknat avtal om bilplats. Vid överlåtelse av bostadsrätten eller lokalen återgår bilplatsen till föreningen.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:.....Sannegården 69:1, Göteborgs kommun

Adress:....., Monsungatan 70-82, 417 66 Göteborg

Fastighetsareal: ca.....2 207 m²

Boarea: ca....., 7 086 m² BOA

Antal bostadslägenheter: 79 st

Lokalarea:.....210 m² LOA

Antal lokaler: 3 st

Byggnadernas utformning:.....Två lamellhus samt komplementbyggnad i form av ett gårdshus.
Föreningens bostadshus är belägna i anslutning till varandra så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Bilplats..... Föreningen disponerar 89 bilplatser i ett intilliggande parkeringsgarage samt två bilplatser för personer med parkeringstillstånd för rörelsehindrade på den egna fastigheten.

Ledningsrätter och servitut

Fastigheten belastas eller kan komma att belastas av erforderliga ledningsrätter alternativt servitut för ledningar tillhörande ledningsdragande bolag för vatten och avlopp, sopsug, el, tele, fjärrvärme och kabel-TV/bredband.

Gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Fastigheten Sannegården 69:1 har andel i gemensamhetsanläggningarna Göteborg Sannegården ga:10 och ga:36 samt samfälligheten Göteborg Sannegården s:24.

Gemensamhetsanläggningarna omfattar följande:

Sannegården ga:10 består av en sopsugsanläggning vilken förvaltas av Eriksbergs Samfällighetsförening. Denna gemensamhetsanläggning har 178 delägare och fastighetens procentuella andelstal motsvarar 1,733%.

Sannegården ga:36 består av en garageanläggning vilken förvaltas av Eriksbergsdockans Garage Samfällighetsförening. Denna gemensamhetsanläggning har 9 delägare och fastighetens procentuella andelstal motsvarar 22,25%.

Sannegården s:24 utgörs av den mark som garaget i ga:36 är byggt på.

Kostnaderna för anläggningarnas drift och skötsel fördelas enligt ovan angivna andelstal, vilka har beslutats av lantmättermyndigheten.

Gemensamma anordningar

Vatten / avlopp:	Fastigheten är ansluten till det kommunala va-nätet.
Uppvärmning:	Fjärrvärme, i huvudsak vattenburen värme via radiatorer.
El:	Energimätning sker separat för fastighetsel samt resp lägenhet och lokal.
Ventilation:	FTX-system (mekanisk från- och tilluft med värmeåtervinning).
TV / tele / IT:	Fastigheten är ansluten till digital-TV nät, IP-telefoni och bredbandsnät.
Post / tidningar:	Postboxar i entréhall på bottenplanet och tidningshållare vid respektive lägenhetsdörr.
Sophantering:	Sopnedkast till sopsug samt källsorteringsrum finns på gården.
Teknikrum:	Teknikrum i entréplanet för inkommande fjärrvärme, vatten, El, tele och IT.
Fläktrum:	Fläktrum på plan 9 för fastigheternas ventilation.
Städ:	Städtrum i entréplanet.
Barnvagns-/ rullstolsrum:	Förvaringsrum i huvudentréer.
Lägenhetsförråd:	Ett förråd per lägenhet finns i entréplanet i respektive hus.
Cykelförråd:	Separat byggnad på gården.
Garage:	Föreningen har andelar i ett intilliggande parkeringsgarage, se gemensambetsanläggningar. 89 parkeringsplatser finns att hyra ut till föreningens medlemmar och lokalhyresgästerna.

Byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på mark utan källare.
Stomme:	Stålpelare och betong.
Ytterväggar:	Fasad i huvudsak av skärntegel och skivmaterial.
Yttertak:	Tak av papp resp sedum.
Bjälklag:	Betong.
Lägenhetsskiljande väggar:	Betong.
Innerväggar i lägenheter:	Bärande innerväggar av betong, övriga innerväggar är gipsbeklädda regelväggar.
Balkonger:	Balkonger av betong med räcken av glas och aluminium.
Terrasser:	Belagda med trall av kompositmaterial eller likvärdigt, räcken av glas och aluminium.
Fönster och fönsterdörrar:	Träfönster med aluminiumklädd utsida.
Lägenhetsdörrar:	Säkerhetsdörr.
Entréer:	Entrépartier av aluminium. Porttelefon och kodlås vid huvudentréer.
Trapphus:	Trapphus med hiss.

Lägenhetsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall / Passage	Ekparkett	Målade alt tapet	Målat (grängat)	Förvaring enligt A-ritning
Vardagsrum / Allrum	Ekparkett	Målade alt tapet	Målat (grängat)	Trappa i ek i vissa lägenheter, enligt A-ritning
Sovrum	Ekparkett	Målade alt tapet	Målat (grängat)	Förvaring enligt A-ritning
Kök	Ekparkett	Målade alt tapet Kakel ovan bänkskiva	Målat (grängat)	Skåpinredning enligt A-ritning Diskhoar underlimmade i laminatskiva Kyl Frys Spiskåpa Induktionshäll Inbyggnadsugn och -mikro i högskåp Helintegrerad diskmaskin
WC/D/Tvätt	Klinker	Kakel	Målat	WC-stol Kommod med tvättställ Spegelskåp med belysning Duschväggar Toalettpappershållare Krokar Handdukstork Tvättmaskin och torktumlare, alt kombimaskin Torkskåp i lgh typ C Laminatbänkskiva och väggskaåp i alla lägenheter utom typ C och L
WC/D	Klinker	Kakel	Målat	WC-stol Kommod med tvättställ Spegelskåp med belysning Duschväggar Toalettpappershållare Krokar Handdukstork
WC	Klinker	Kakel	Målat	WC-stol Tvättställ Spegel med belysning Toalettpappershållare Krokar
Klädkammare	Parkett	Målade	Målat (grängat)	

Lägenheternas rumstyper framgår av ritning.

En ömgång ritningar och byggnadsbeskrivningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse.

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Byggekostnader mm.

1. Nybyggnadskostnad inkl mervärdesskatt, förvärv av föreningens fastighet inkl anslutningsavgifter, lagfartskostnader och fastighetsskatt till och med färdigställandearbetet, mm.	351 400 000
2. Likviditetsreserv och oförutsett /föreningens kassamedel/ varav 50.000 kr får användas av styrelsen för inredning av gemensamhetslokalen	100 000
Summa anskaffningskostnad	351 500 000

Preliminärt beräknat taxeringsvärde för år 2015

	Bostäder		Lokaler / garage	Delsumma
	Flerbostadshus	Småhus		
Mark, kronor	44 163 000	0	1 117 000	45 280 000
Byggnad, kronor	114 824 000	0	2 577 000	117 401 000
SUMMA	158 987 000	0	3 694 000	162 681 000

D. Finansieringsplan

Specifikation av lån, beräknade räntekostnader och amorteringar för år 1, som är första hela kalenderåret efter färdigställandearbetet (värdeåret).

Som säkerhet för lånen lämnas pantbrev med bästa rätt i fastigheten.

OBS! Nedan redovisade lån och lånebelopp samt löptider och amorteringar är preliminära och kan komma att ändras.

	Belopp kronor	Ränta		Amortering		Summa kronor
		procent	kronor	år	kronor	
Fastighetslån nr 1 1a)	22 230 000	4,27%	949 221	50	22 230	971 451
Fastighetslån nr 2 1b)	29 640 000	3,81%	1 129 284	50	29 640	1 158 924
Fastighetslån nr 3 1c)	22 230 000	3,62%	804 726	50	22 230	826 956
Summa fastighetslån	74 100 000					
Avdragsrätt mervärdesskatt 2)	1 400 000					
Upplåtelseavgifter	140 760 009					
Insatser	135 239 991					
Summa finansiering	351 500 000	---	---	---	---	---
Räntekostnad och amortering år 1			2 883 231	---	74 100	2 957 331

Not 1a) Lånets bindningstid är 3 mån. År 1-5 rak amortering, därefter 45 årig serieplan.

Not 1b) Lånets bindningstid är 1 år. År 1-5 rak amortering, därefter 45 årig serieplan.

Not 1c) Lånets bindningstid är 3 år. År 1-5 rak amortering, därefter 45 årig serieplan.

Not 2) Beräknat retroaktivt momslyft enligt ML 9 kap 8 §. Den ekonomiska planen förutsätter att lokalerna kommer att hyras ut till mervärdesskattepliktig hyresgäst under minst 10 år.

E. Beräknade löpande kostnader och intäkter

Kostnader redovisas inkl. moms i förekommande fall

<u>Kapitalkostnader</u>	SEK	SEK
Räntekostnader	2 883 231	
Avskrivningar enligt plan	128 040	
Summa kapitalkostnader	3 011 271	3 011 271
<u>Driftskostnader</u>		
Variation kan under året ske inom de individuella posterna		
Teknisk förvaltning	200 000	
Trappstädning	150 000	
Ekonomisk förvaltning	100 000	
Föreningens adm (styrelse och revisorer)	30 000	
Vattenförbrukning	180 000	
Uppvärmning	380 000	
Elförbrukning, gemensam	150 000	
Telefonabonnemang till teknikrum och hisslarm	5 000	
Löpande underhåll (ej fondfinansierat) samt jourutryckningar	40 000	
Snöröjning	40 000	
Försäkringar	45 000	
Media, grundutbudet	200 000	
Sopsug och övrig sophämtning (källsortering)	130 000	
Föreningslokal	40 000	
Hissar	45 000	
Reserv för ev outhyrda P-platser	50 000	
Driftmarginal (avrundnings- o utjämningspost)	65 859	
Summa driftskostnader	1 850 859	1 850 859
Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning och normala boendevanor. Variationer över året förekommer, liksom att enskilda poster kan bli både högre och lägre.		
<u>Övriga kostnader</u>		
Fastighetsskatt. NCC Boende AB betalar fastighetsskatten för bostäder t.o.m värdeårets utgång. Se även not 1) nedan.		
Fastighetsavgift för bostäder	0	
Fastighetsskatt för lokaler	36 940	
Summa övriga kostnader	36 940	36 940

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER ÅR 1 ENLIGT OVAN, KRONOR**4 899 070**

Not 1) Fastighetsavgiften för bostäder beräknas med nedan avgiven skattesats multiplicerat med aktuellt taxeringsvärde, dock högst nedan angiven procent av för året gällande maxbelopp. Skatteverket onräknar och fastställer årligen nya maxbelopp. För år 2015 (första året efter värdeåret) har maxbeloppet för flerbostadshus beräknats (uppskattats) till 1409 kr per lgh

<u>Fastighetsavgift</u>	Flerbostadshus	
	Skattesats	Maxbelopp
Bostäder	År 1-5	0,00% 0%
	År 6-10	0,20% 50%
	År 11	0,40% 100%
<u>Fastighetsskatt</u>		
Lokaler/garage	År 1-	1,00% av tax.värdet för lokaler.

Avsättningar för fastighetsunderhåll

Avsättning i enlighet med föreningens stadgar (minst 30 kr/m2 BOA + LOA).

SEK

SEK

219 000

Summa avsättningar

219 000

Sammanställning av kostnader och utbetalningar första året

Avskrivningar är en "bokföringskostnad" som inte påverkar föreningens likviditet. Amorteringar och avsättningar är utgifter som ger utbetalningar och därför påverkar föreningens likviditet. Årsavgifter och nedan redovisade intäkter ska tillsammans täcka det högsta av Kostnader / Utbetalningar	Kostnader	Utbetalningar
Räntekostnader	2 883 231	2 883 231
Avskrivningar enligt plan	128 040	0
Amorteringar	0	74 100
Avsättning fond för yttre underhåll*	0	219 000
Fastighetsavgift bostäder	0	0
Fastighetsskatt lokaler	36 940	36 940
Driftkostnader bostäder och lokaler, som fördelas enligt andelstal	1 850 859	1 850 859
SUMMA KOSTNADER / UTBETALNINGAR	4 899 070	5 064 130

*Fond för inre underhåll inrättas inte.

Intäkter från löpande verksamhet

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader, amorteringar och avsättningar täckas med årsavgifter, som fördelas efter bostadsrätternas insatser. Insatserna motsvarar lägenheternas relativa bruksvärde.

Intäktslag	Enhet	Intäkt per enhet		SEK	SEK
		i genomsnitt			
Årsavgift bostäder	7 086 m2	665 kr/m2 år		4 712 190	
Årshyra lokaler, inkl. drift 1)	210 m2	1 500 kr/m2 år		315 000	
Årshyra lokaler, fastighetsskatt 2)				36 940	
Intäkt bilplatser, garage/carport	89 st	0 kr/månad*		0	
SUMMA BERÄKNADE ÄRLIGA INTÄKTER, ÅR 1				5 064 130	5 064 130

* Uthyrningen av parkeringsplatser hanteras i sin helhet inom Västra Eriksbergs Garage Samfällighetsförening och gällande budget för samfällighetsföreningen medför ett nollresultat för garaget drift, under förutsättning att garaget är fullt uthyrt.

- 1) För kommersiell lokal skall hyresgästen, om föreningen registrerar sig för frivillig skattskyldighet för lokalen, utöver redovisad årshyra också erlagga ett tillägg till årshyran, som motsvarar mervärdesskatten på årshyran.
- 2) För kommersiella lokaler skall hyresgästen, utöver redovisad årshyra, också erlagga ett tillägg till årshyran, som motsvarar den fastighetsskatt som löper på lokalen.

F. Nyckeltal (SEK)

Anskaffningskostnad kr per m2 BOA	49 605
Belåning kr per m2 BOA år 1	10 457
Driftkostnader kr per m2 BOA + LOA år 1	254
Årsavgift kr per m2 BOA år 1	665 inkl. drift

I efterföljande Tabell G lämnas en specifikation över alla lägenheters huvuddata, såsom årsavgifter, insatser och upplåtelseavgifter m.m.

G. Lägenhetsredovisning

Tabell G

Lgh nr	Vån. plan	Lgh area m ² BOA	Lägenhetsbeskrivning Se Lägenhetsbeteckningar nedan	Andels- tal %	Årsavgift kronor	Månads- avgifter kr/månad	Insats kr	Upp- låtelse- avgift, kr	Summa insats och uppl.avg, kr
A1101	2	85	3 RK	1,2161	57 305	4 775	1 644 654	955 346	2 600 000
A1102	2	96	4 RK	1,3510	63 662	5 305	1 827 092	1 122 908	2 950 000
A1201	3	85	3 RK	1,2161	57 305	4 775	1 644 654	1 155 346	2 800 000
A1202	3	96	4 RK	1,3510	63 662	5 305	1 827 092	1 422 908	3 250 000
A1301	4	85	3 RK	1,2161	57 305	4 775	1 644 654	1 305 346	2 950 000
A1302	4	96	4 RK	1,3510	63 662	5 305	1 827 092	1 572 908	3 400 000
A1401	5	85	3 RK	1,2161	57 305	4 775	1 644 654	1 455 346	3 100 000
A1402	5	96	4 RK	1,3510	63 662	5 305	1 827 092	1 722 908	3 550 000
A1501	6	85	3 RK	1,2161	57 305	4 775	1 644 654	1 605 346	3 250 000
A1502	6	96	4 RK	1,3510	63 662	5 305	1 827 092	1 872 908	3 700 000
A1601	7	85	3 RK	1,2161	57 305	4 775	1 644 654	1 755 346	3 400 000
A1602	7	96	4 RK	1,3510	63 662	5 305	1 827 092	2 022 908	3 850 000
A1701	8	117	6 RK	1,5943	75 126	6 261	2 156 131	3 743 869	5 900 000
B1101	2	71	3 RK	1,0900	51 363	4 280	1 474 116	325 884	1 800 000
B1102	2	86	3 RK	1,2251	57 729	4 811	1 656 825	1 143 175	2 800 000
B1103	2	94	3 RK	1,2972	61 127	5 094	1 754 333	1 245 667	3 000 000
B1201	3	79	3 RK	1,1621	54 760	4 563	1 571 624	1 328 376	2 900 000
B1202	3	92	3 RK	1,2792	60 278	5 023	1 729 990	2 170 010	3 900 000
B1203	3	94	3 RK	1,2972	61 127	5 094	1 754 333	1 445 667	3 200 000
B1301	4	79	3 RK	1,1621	54 760	4 563	1 571 624	1 478 376	3 050 000
B1302	4	92	3 RK	1,2792	60 278	5 023	1 729 990	2 320 010	4 050 000
B1303	4	94	3 RK	1,2972	61 127	5 094	1 754 333	1 595 667	3 350 000
B1401	5	79	3 RK	1,1621	54 760	4 563	1 571 624	1 628 376	3 200 000
B1402	5	92	3 RK	1,2792	60 278	5 023	1 729 990	2 470 010	4 200 000
B1403	5	94	3 RK	1,2972	61 127	5 094	1 754 333	1 745 667	3 500 000
B1501	6	79	3 RK	1,1621	54 760	4 563	1 571 624	1 778 376	3 350 000
B1502	6	92	3 RK	1,2792	60 278	5 023	1 729 990	2 620 010	4 350 000
B1503	6	94	3 RK	1,2972	61 127	5 094	1 754 333	1 895 667	3 650 000
B1601	7	79	3 RK	1,1621	54 760	4 563	1 571 624	1 928 376	3 500 000
B1602	7	92	3 RK	1,2792	60 278	5 023	1 729 990	2 770 010	4 500 000
B1603	7	94	3 RK	1,2972	61 127	5 094	1 754 333	2 045 667	3 800 000
B1701	8	79	3 RK	1,1621	54 760	4 563	1 571 624	2 078 376	3 650 000
B1702	8	92	3 RK	1,2792	60 278	5 023	1 729 990	3 070 010	4 800 000
B1703	8	94	3 RK	1,2972	61 127	5 094	1 754 333	2 345 667	4 100 000
B1801	9	94	3 RK	1,2972	61 127	5 094	1 754 333	4 095 667	5 850 000
C1101	2	85	3 RK	1,2161	57 305	4 775	1 644 654	505 346	2 150 000
C1102	2	111	4 RK	1,4864	70 042	5 837	2 010 207	789 793	2 800 000
C1201	3	85	3 RK	1,2161	57 305	4 775	1 644 654	755 346	2 400 000
C1202	3	111	4 RK	1,4864	70 042	5 837	2 010 207	1 189 793	3 200 000
C1301	4	85	3 RK	1,2161	57 305	4 775	1 644 654	905 346	2 550 000
C1302	4	111	4 RK	1,4864	70 042	5 837	2 010 207	1 439 793	3 450 000
C1401	5	85	3 RK	1,2161	57 305	4 775	1 644 654	1 055 346	2 700 000
C1402	5	111	4 RK	1,4864	70 042	5 837	2 010 207	1 589 793	3 600 000
C1501	6	85	3 RK	1,2161	57 305	4 775	1 644 654	1 205 346	2 850 000
C1502	6	111	4 RK	1,4864	70 042	5 837	2 010 207	1 739 793	3 750 000
C1601	7	85	3 RK	1,2161	57 305	4 775	1 644 654	1 355 346	3 000 000
C1602	7	111	4 RK	1,4864	70 042	5 837	2 010 207	1 889 793	3 900 000
C1701	8	132	5 RK	1,7025	80 225	6 685	2 302 461	3 647 539	5 950 000
D1101	2	67	3 RK	1,0540	49 666	4 139	1 425 430	24 570	1 450 000
D1102	2	77	3 RK	1,1440	53 907	4 492	1 547 146	652 854	2 200 000
D1103	2	94	3 RK	1,2972	61 127	5 094	1 754 333	745 667	2 500 000
D1201	3	81	3 RK	1,1801	55 609	4 634	1 595 967	804 033	2 400 000
D1202	3	91	3 RK	1,2702	59 854	4 988	1 717 818	1 682 182	3 400 000
D1203	3	94	3 RK	1,2972	61 127	5 094	1 754 333	945 667	2 700 000
D1301	4	81	3 RK	1,1801	55 609	4 634	1 595 967	954 033	2 550 000
D1302	4	91	3 RK	1,2702	59 854	4 988	1 717 818	1 832 182	3 550 000
D1303	4	94	3 RK	1,2972	61 127	5 094	1 754 333	1 095 667	2 850 000
D1401	5	81	3 RK	1,1801	55 609	4 634	1 595 967	1 104 033	2 700 000
D1402	5	91	3 RK	1,2702	59 854	4 988	1 717 818	1 982 182	3 700 000
D1403	5	94	3 RK	1,2972	61 127	5 094	1 754 333	1 245 667	3 000 000
D1501	6	81	3 RK	1,1801	55 609	4 634	1 595 967	1 254 033	2 850 000
Trp till nästa		5 563		78,1727	3 683 650		105 720 753	97 629 247	203 350 000

2012100401767

2012100401768

Tabell G. Lägenhetsredovisning

Lgh nr	Vän. plan nr	Lgh area m ² BOA	Lägenhetsbeskrivning Se Lägenhetsbeteckningar nedan.	Andels- tal %	Årsavgift kronor	Månads- avgifter kr/månad	Insats kr	Upp- låtelse- avgifter	Summa insats och uppl. avg
Transport		5 563		78,1727	3 683 650		105 720 753	97 629 247	203 350 000
D1502	6	91	3 RK	1,2702	59 854	4 988	1 717 818	2 132 182	3 850 000
D1503	6	94	3 RK	1,2972	61 127	5 094	1 754 333	1 395 667	3 150 000
D1601	7	81	3 RK	1,1801	55 609	4 634	1 595 967	1 404 033	3 000 000
D1602	7	91	3 RK	1,2702	59 854	4 988	1 717 818	2 282 182	4 000 000
D1603	7	94	3 RK	1,2972	61 127	5 094	1 754 333	1 545 667	3 300 000
D1701	8	81	3 RK	1,1801	55 609	4 634	1 595 967	1 554 033	3 150 000
D1702	8	91	3 RK	1,2702	59 854	4 988	1 717 818	2 432 182	4 150 000
D1703	8	94	3 RK	1,2972	61 127	5 094	1 754 333	1 695 667	3 450 000
D1801	9	81	3 RK	1,1801	55 609	4 634	1 595 967	1 704 033	3 300 000
D1802	9	91	3 RK	1,2702	59 854	4 988	1 717 818	2 582 182	4 300 000
D1901	10	82	3 RK	1,1891	56 033	4 669	1 608 139	2 591 861	4 200 000
D1902	10	91	3 RK	1,2702	59 854	4 988	1 717 818	3 482 182	5 200 000
D2001	11	82	3 RK	1,1891	56 033	4 669	1 608 139	2 791 861	4 400 000
D2002	11	91	3 RK	1,2702	59 854	4 988	1 717 818	3 682 182	5 400 000
D2101	12	67	3 RK	1,0540	49 666	4 139	1 425 430	2 474 570	3 900 000
D2102	12	77	3 RK	1,1440	53 907	4 492	1 547 146	3 452 854	5 000 000
D2201	13	67	3 RK	1,0540	49 666	4 139	1 425 430	2 474 570	3 900 000
D2202	13	77	3 RK	1,1440	53 907	4 492	1 547 146	3 452 854	5 000 000
SUMMA		7 086	SUMMA	100,0000	4 712 190		135 239 991	140 760 009	276 000 000
Antal lgh		79 st	Differens	0,0000	4	0	0	0	0

Anm: Samtliga lägenheter upplåts med bostadsrätt. Beträffande andelstal samt kostnad för bilplats, se kapitel A.
Utöver ovan redovisad årsavgift tillkommer för bostadsrättshavaren att betala vissa avgifter direkt till leverantör, se kapitel A

Lägenhetsbeteckningar

Sammanställning, Bostäder

RK: Rum och kök. Siffran före anger antal rum.	I genomsnitt	kronor	kr/m ²
	Summa årsavg	4 712 190	665
Generellt gäller att utrustning / utförande är enligt ritning.	Summa insats och upplåtelseavgift	276 000 000	38 950

H. Ekonomisk prognos

2012100401769

År	1	2	3	4	5	6	11
År 1 är första året enligt ekonomisk plan (Avser prisläge i nominella tal aktuellt år)	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2025
1. KAPITALKOSTNADER	3 011 271	3 014 339	3 017 683	3 021 316	3 025 252	3 029 506	3 044 335
Låneräntor	2 883 231	2 880 348	2 877 465	2 874 581	2 871 698	2 868 815	2 842 668
Avskrivningar	128 040	133 991	140 218	146 735	153 554	160 691	201 667
2. DRIFTSKOSTNADER	1 850 859	1 887 876	1 925 634	1 964 147	2 003 430	2 043 499	2 256 188
Driftskostnader	1 850 859	1 887 876	1 925 634	1 964 147	2 003 430	2 043 499	2 256 188
3. ÖVRIGA KOSTNADER	36 940	37 679	38 432	39 201	39 985	102 233	180 717
Fastighetsskatt o. fastighetsavgift (bostäder)	36 940	37 679	38 432	39 201	39 985	102 233	180 717
4. INTÄKTER EXKL ÅRSavgifter	-351 940	-352 679	-353 432	-354 201	-354 985	-355 785	-360 030
Hyror lokaler, P-platser mm	-315 000	-315 000	-315 000	-315 000	-315 000	-315 000	-315 000
Ersättning för fastighetsskatt för lokaler	-36 940	-37 679	-38 432	-39 201	-39 985	-40 785	-45 030
5. AMORTERINGAR/AVSÄTTNINGAR	293 100	297 480	301 948	306 505	311 153	352 388	443 139
Amorteringar, lån	74 100	74 100	74 100	74 100	74 100	110 594	176 178
Avsättningar, underhåll	219 000	223 380	227 848	232 405	237 053	241 794	266 961

PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

Låneräntor, viktat medel	3,89%	3,89%	3,89%	3,89%	3,89%	3,89%	3,89%
Intäktsräntor	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsrättsarea	7 086	7 086	7 086	7 086	7 086	7 086	7 086

NETTO FÖR BERÄKNING AV ÅRSavgIFT

A. Nettokostnader (1+2+3+4)	4 547 130	4 587 215	4 628 317	4 670 463	4 713 682	4 819 453	5 121 210
B. Nettoutbetalningar (Låneräntor+2+3+4+5)	4 712 190	4 750 704	4 790 047	4 830 233	4 871 281	5 011 150	5 362 682

NÖDVÄNDIG NIVÅ PÅ ÅRSavgIFT

Det största netto av A eller B	4 712 190	4 750 704	4 790 047	4 830 233	4 871 281	5 011 150	5 362 682
Löpande penningvärde kr/m ² år	665	670	676	682	687	707	757

Anmärkning: Prognosen utgår från tidigare redovisade förutsättningar och antagande. Av förenklingskäl är År 1 första hela kalenderåret efter färdigställandearbetet (värdeåret). Beroende på färdigställandetidpunkten under kalenderåret är färdigställandearbetet ett visst antal 12-delar av År 1, vilket innebär att både intäkter och kostnader minskar i motsvarande grad.

Nödvändig nivå på årsavgiften är den beräknade nivå som erfordras för att föreningens årsresultat skall bli noll (0). Det är styrelsen som vid det årliga budgetarbetet beslutar om storleken på årsavgiften mot bakgrund av önskad driftmarginal och kända eller förväntade kostnadshöjningar.

Eftersom föreningen förutsätts vara ett privatbostadsföretag har ingen inkomstskatt beräknats.

Underlaget för statlig fastighetsskatt (taxeringsvärdet) och maxbeloppet för den kommunala fastighetsavgiften beräknas årligen bli uppräknade med 2 %.

I. Känslighetsanalys

2012100401770

År	1	2	3	4	5	6	11
År 1 är första året enligt ekonomisk plan (Avser prisläge i nominella tal aktuellt år)	2 015	2 016	2 017	2 018	2 019	2 020	2 025
Huvudalternativ enligt ekonomisk prognos							
A. Nettokostnader	4 547 130	4 587 215	4 628 317	4 670 463	4 713 682	4 819 453	5 121 210
B. Nettoutbetalningar	4 712 190	4 750 704	4 790 047	4 830 233	4 871 281	5 011 150	5 362 682
Löpande penningvärde, max av A - B							
Nödvändig årsavgift kr/m ² år	665	670	676	682	687	707	757
I. Huvudalternativ med ökad låneränta +1 procentenhet							
A. Nettokostnader	5 288 320	5 327 664	5 368 025	5 409 430	5 451 908	5 556 938	5 851 973
B. Nettoutbetalningar	5 453 380	5 491 153	5 529 755	5 569 200	5 609 507	5 748 635	6 093 445
Löpande penningvärde, max av A - B							
Nödvändig årsavgift kr/m ² år	770	775	780	786	792	811	860
II. Huvudalternativ med ökad årlig inflation +1 procentenhet							
Årlig inflation	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
A. Nettokostnader	4 547 130	4 605 724	4 666 259	4 728 800	4 793 410	4 921 607	5 352 422
B. Nettoutbetalningar	4 712 190	4 769 213	4 827 989	4 888 570	4 951 009	5 113 304	5 593 894
Löpande penningvärde, max av A - B							
Nödvändig årsavgift kr/m ² år	665	673	681	690	699	722	789

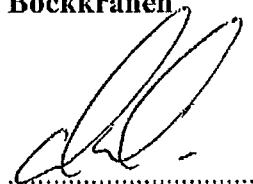
Anmärkning: Analysen redovisar hur förändrad räntenivå (I) respektive förändrad inflation (II) påverkar årsavgiften för bostäder. Alla övriga förutsättningar är i princip oförändrade. Redovisningen sker i nominella tal och löpande penningvärde.

I. Förändrad räntenivå innebär att medelräntan för föreningens lån ökat med en procentenhet (+1,00%) och av tabellen framgår nödvändig avgiftsnivå per år.

II. Förändrad inflation innebär att den i Ekonomisk prognos, under punkt 2 redovisade driftkostnaden har räknats om med utgångspunkt från att inflationen har ökat med en (1,00) procentenhet per år, från 2,00 % till 3,00 %. Övriga kostnader och intäkter, som redovisas i Ekonomisk prognos förutsätts vara oförändrade. Av tabellen framgår nödvändig avgiftsnivå per år.

Göteborg 2012-09-12

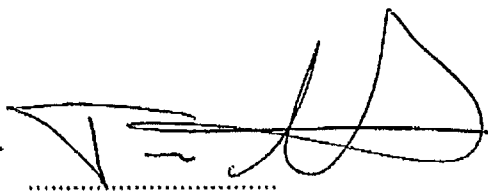
**Bostadsrättsföreningen
Bockkranen**



Magnus Nordin



Eva Eklund



Tomas Hedberg

Avskrivningsplan för byggnad på Sannegården 69:1, Göteborgs kommun

		Total investering	351 400 000
Avskrivningstid byggnad	100 ÅR	Värde mark	95 320 000
Startfaktor år 1	0,05%	Avskrivning färdigställandeåret, år 0	0
Årlig uppräkningsfaktor	4,65%	Återbetalning av investeringsmoms, lokaler	0
		Ingångsvärde byggnad	256 080 000

År	Årlig avskrivningsprocent	Årlig avskrivning kronor	Restvärde efter avskrivning enligt plan	År	Årlig avskrivningsprocent	Årlig avskrivning kronor	Restvärde efter avskrivning enligt plan
1	0,0500%	128 040	255 951 960	51	0,4846%	1 241 068	230 890 141
2	0,0523%	133 991	255 817 969	52	0,5072%	1 298 747	229 591 394
3	0,0548%	140 218	255 677 751	53	0,5307%	1 359 107	228 232 287
4	0,0573%	146 735	255 531 016	54	0,5554%	1 422 272	226 810 015
5	0,0600%	153 554	255 377 462	55	0,5812%	1 488 372	225 321 643
6	0,0628%	160 691	255 216 771	56	0,6082%	1 557 545	223 764 098
7	0,0657%	168 159	255 048 612	57	0,6365%	1 629 933	222 134 165
8	0,0687%	175 974	254 872 638	58	0,6661%	1 705 684	220 428 481
9	0,0719%	184 153	254 688 485	59	0,6970%	1 784 956	218 643 525
10	0,0753%	192 711	254 495 774	60	0,7294%	1 867 913	216 775 612
11	0,0788%	201 667	254 294 107	61	0,7633%	1 954 725	214 820 887
12	0,0824%	211 040	254 083 067	62	0,7988%	2 045 571	212 775 316
13	0,0862%	220 848	253 862 219	63	0,8359%	2 140 640	210 634 676
14	0,0902%	231 112	253 631 107	64	0,8748%	2 240 127	208 394 549
15	0,0944%	241 853	253 389 254	65	0,9154%	2 344 238	206 050 311
16	0,0988%	253 093	253 136 161	66	0,9580%	2 453 187	203 597 124
17	0,1034%	264 856	252 871 305	67	1,0025%	2 567 200	201 029 924
18	0,1082%	277 165	252 594 140	68	1,0491%	2 686 511	198 343 413
19	0,1133%	290 047	252 304 093	69	1,0978%	2 811 368	195 532 045
20	0,1185%	303 527	252 000 566	70	1,1489%	2 942 027	192 590 018
21	0,1240%	317 633	251 682 933	71	1,2023%	3 078 758	189 511 260
22	0,1298%	332 395	251 350 538	72	1,2581%	3 221 845	186 289 415
23	0,1358%	347 843	251 002 695	73	1,3166%	3 371 581	182 917 834
24	0,1421%	364 009	250 638 686	74	1,3778%	3 528 277	179 389 557
25	0,1488%	380 927	250 257 759	75	1,4418%	3 692 254	175 697 303
26	0,1557%	398 631	249 859 128	76	1,5088%	3 863 853	171 833 450
27	0,1629%	417 157	249 441 971	77	1,5790%	4 043 427	167 790 023
28	0,1705%	436 545	249 005 426	78	1,6524%	4 231 347	163 558 676
29	0,1784%	456 833	248 548 593	79	1,7291%	4 428 000	159 130 676
30	0,1867%	478 065	248 070 528	80	1,8095%	4 633 793	154 496 883
31	0,1954%	500 283	247 570 245	81	1,8936%	4 849 150	149 647 733
32	0,2044%	523 534	247 046 711	82	1,9816%	5 074 516	144 573 217
33	0,2139%	547 865	246 498 846	83	2,0737%	5 310 356	139 262 861
34	0,2239%	573 327	245 925 519	84	2,1701%	5 557 156	133 705 705
35	0,2343%	599 973	245 325 546	85	2,2709%	5 815 427	127 890 278
36	0,2452%	627 857	244 697 689	86	2,3765%	6 085 701	121 804 577
37	0,2566%	657 037	244 040 652	87	2,4869%	6 368 536	115 436 041
38	0,2685%	687 573	243 353 079	88	2,6025%	6 664 516	108 771 525
39	0,2810%	719 528	242 633 551	89	2,7235%	6 974 252	101 797 273
40	0,2940%	752 968	241 880 583	90	2,8500%	7 298 382	94 498 891
41	0,3077%	787 963	241 092 620	91	2,9825%	7 637 577	86 861 314
42	0,3220%	824 583	240 268 037	92	3,1211%	7 992 536	78 868 778
43	0,3370%	862 906	239 405 131	93	3,2662%	8 363 992	70 504 786
44	0,3526%	903 010	238 502 121	94	3,4180%	8 752 711	61 752 075
45	0,3690%	944 978	237 557 143	95	3,5768%	9 159 497	52 592 578
46	0,3862%	988 896	236 568 247	96	3,7430%	9 585 187	43 007 391
47	0,4041%	1 034 855	235 533 392	97	3,9170%	10 030 662	32 976 729
48	0,4229%	1 082 951	234 450 441	98	4,0990%	10 496 841	22 479 888
49	0,4425%	1 133 281	233 317 160	99	4,2896%	10 984 685	11 495 203
50	0,4631%	1 185 951	232 131 209	100	4,4889%	11 495 203	0

Anmärkning: Den årliga avskrivningen skall uppgå till minst det belopp som är angivet i ovanstående tabell.

2012100401771

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 12 september 2012 för bostadsrättsföreningen Bockkranen, org. nr:769613-6394

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.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

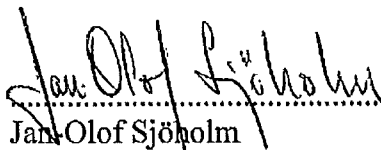
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

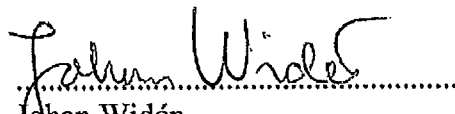
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats 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 uppfyllt.

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

Stockholm den 13 september 2012.


Jan Olof Sjöholm
Byggnings
Kungsholmstorg 3 A
112 21 STOCKHOLM


Johan Widén
Civilingenjör
Fagottvägen 43
192 74 SOLLENTUNA

Bilaga till granskningsintyg dat 2012-09-13 för Brf Bockkranen

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2012-02-28
2. Registreringsbevis	2012-08-24
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2012-09-12
4. Köpekontrakt för marken inkl bilagor	2012-09-12
5. Finansieringsoffert	2012-04-02
6. Avskrivningsplan	2012-09-04
7. Ritning M17.1-010	2012-04-10
8. Beräkning av taxeringsvärde	2012-08-17
9. Huvudtidplan	2012-03-20
10. Försäkringsbrev Byggfelsförsäkring	2012-05-03
11. Styrelseprotokoll	2012-01-12
12. Budget för Eriksbergsdockans garage samfällighetsförening	2011-12-08
13. Ritning M10.5-010	2012-04-10

2012100401773