

**EKONOMISK PLAN FÖR**  
**Bostadsrättsföreningen Almedals odlingslott**

Org nr. 769627-8550

Denna kostnadskalkyl har upprättats med följande huvudrubriker:

	<i>sid</i>
A Allmänna förutsättningar	1
B Beskrivning av fastigheterna	3-6
C Kostnader för föreningens fastighetsförvärv och finansieringsplan	7
D Beräkning av föreningens årliga kostnader	8-9
E Beräkning av föreningens årliga intäkter	10
Lägenhetsförteckning	11
F Ekonomisk prognos, 12-årsgraf och känslighetsanalys	13-14
G Särskilda förhållanden	15

**Registrerad av Bolagsverket 2016-02-26**

## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ALMEDALS ODLINGSLOTT

### A Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Almedals odlingslott, 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.

Bebyggelse pågår av sammanlagt 74 lägenheter i ett flerbostadshus. Bebyggelsen utgör den andra av två utbyggnadsetapper. Den första utbyggnadsetappen innehåller cirka 71 lägenheter i ett flerbostadshus längs Mölndalsvägen. Planförhållandena regleras i Detaljplan för Bostäder och verksamheter söder om Milpålegatan inom stadsdelen Krokslätt i Göteborg (laga kraft 2013-09-06).

Upplåtelsen av bostadsrätterna i föreningen beräknas ske med start under februari 2016, dock tidigast då ekonomisk plan registrerats. Inflyttning i lägenheterna beräknas ske under april 2016. 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 samt på upphandlingsprotokoll med Skanska Sverige AB och på beräkning av under byggnadstiden tillkommande kostnader. Samtliga byggherrekostnader ingår i fastighetsförvärvet. Föreningens andel av kostnaden för utbyggnationen av gemensamhetsanläggningarna ingår i fastighetsförvärvet. Skanska Sverige AB genomför byggnadsprojektet på totalentreprenad.

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

Nordea finansierar projektet långsiktigt.

I separat garantiförbindelse till förmån för föreningen garanterar Sverigehuset i Göteborg AB ("Sverigehuset") att den slutliga kostnaden för föreningens fastighetsförvärv överensstämmer med denna 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 bostadsrätthavare utöver insats. Betalningen av tillval sker direkt till entreprenören/leverantören.

Parkeringsplatser 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.

Bostadsrättsföreningen har förvärvat samtliga aktier i Odlingslotten i Krokslätt AB, org. nr 556950-7238, från Sverigehusets dotterbolag. Odlingslotten i Krokslätt AB ägde tillträdet del av fastigheten Göteborg Krokslätt 184:1, på vilken bostadsrättsföreningen uppför flerbostadshuset. Odlingslotten i Krokslätt AB har sålt fastigheten för skattemässigt värde till bostadsrättsföreningen. Bostadsrättsföreningen har därefter likviderat

### **BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ALMEDALS ODLINGSLOTT**

Odlingslotten i Krokslätt AB. Affären medför att det uppkommer en latent skatteskuld i bostadsrättsföreningen. Denna skatteskuld förfaller enbart om bostadsrättsföreningen upphör med verksamheten och säljer fastigheten.

2016022303910

## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ALMEDALS ODLINGSLOTT

### B Beskrivning av fastighet

Fastighetsbeteckning	Göteborg Krokslätt 184:3
Adress	Mölnadalsvägen 69 A-D
Fastighetens areal prel.	1 812 m <sup>2</sup>
Boarea	ca 4 962 m <sup>2</sup>
Byggnadernas antal	Ett flerbostadshus
Antal bostadslägenheter	74 lägenheter
Allmänna ytor	Trapphus, förrådsutrymmen m.m.

### Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är medlem i Almedals terrassers samfällighetsförening som preliminärt kommer att förvalta följande gemensamhetsanläggningar och samfälligheter i området;

Parkeringsgarage  
Lusthus  
Takterrass  
Gång-, cykel- och grönytor  
Yttre belysning  
Cykel- och barnvagnsförråd  
Teknikutrymmen, soprum

Parkeringsgaraget kommer ha totalt 46 parkeringsplatser och kommer uppföras som en del av nybyggnationen. Föreningens andel i garaget är cirka 55 % (andelstal 4972/9109) och kommer preliminärt motsvara 24 parkeringsplatser. Föreningen kommer att ta såväl kostnaderna som intäkterna motsvarande föreningens andel i garaget. Den andra utbyggnadsetappen i området kommer att ha resterande andelar i parkeringsgaraget och kommer på motsvarande sätt att ta såväl kostnaderna för som intäkterna motsvarande dessa föreningars andelar i garaget. Hyran för en parkeringsplats i garage beräknas uppgå till 1200 kr inklusive moms per månad.

I parkeringsgaraget kommer vidare finnas en bilpool med två elbilar tillgängliga. Elbilspoolen administreras av MoveAbout och kostnaden för att ansluta sig till denna ligger utanför årsavgiften och är frivillig. För närvarande kostar ett medlemskap 62 kr/månad och därtill kommer en kostnad för den tid elbilen nyttjas.

### Parkering

Föreningen hyr en parkeringsplats i det så kallade ÅF-huset, som kommer att hyras ut i andra hand till medlem i föreningen.

### Servitut/ledningsrätt/nyttjanderätt

Fastigheten kommer preliminärt att ges rättighet till samt belastas av servitut av sådant slag som erfordras för ordnande av angränsande fastigheters fjärrvärme, dagvatten, vatten- och avloppsledningar, el-, tele- och TV-nät.

2016022303911

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ALMEDALS ODLINGSLOTT****"Triple Play"**

Internetanslutning, TV och IP-telefoni kommer finnas i samtliga lägenheter genom Telia.

**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.

**Kortfattad byggnadsbeskrivning**

<b>Grundläggning</b>	Prefabricerat betongbjälklag
<b>Konstruktion</b>	Bjälklag och lägenhetsskiljande väggar i betong. Det åvilar entreprenören att uppfylla gällande krav på bärighet, brandkrav, ljudisolering mellan och i lägenheterna, fuktisolering etc.
<b>Ytterväggar</b>	Tegel, puts mot gård, i förekommande fall skivmaterial på indragna takvåningar.
<b>Lägenhetsskiljande väggar</b>	Betong
<b>Innerväggar ej bärande</b>	Gipsskiva Regelverk Gipsskiva
<b>Bjälklag</b>	Betong
<b>Balkonger</b>	Betong med smidesräcken
<b>Yttertak</b>	Papp, sedum
<b>Invändig trappa i trapphus</b>	Betong trappor i standard terazzo
<b>Entrédörrar</b>	Lägenhetsdörr typ målad, säkerhetsdörr
<b>Plåtarbeten</b>	Hängrännor, fotplåt, stuprör, droppbleck och dylikt utföres med aluzinkplåt eller likvärdigt.
<b>Mark</b>	Uteplatser med betongmarksten, i övrigt gräsytor och planteringar.
<b>Uppvärmningssystem</b>	Bostadshusen värms med fjärrvärme och vattenradiatorer.
<b>Ventilation</b>	Lägenheterna är försedda med mekanisk frånluftsventilation med värmeåtervinning.

## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ALMEDALS ODLINGSLOTT

**G = golv**      **Fo = foder**      **S = socklar**      **V = väggar**  
**D = dörrar**    **T = tak**            **Fö = fönster**      **Ö = övrigt**

<b>Entré/hall</b>	G	Ekparkett	
	S	Trä, vita	
	Fo	Trä, vita	
	V	Målat	
	D	Slät, vit	
	T	Målat	
	Ö	Hatthylla	
<b>Kök</b>	G	Ekparkett	
	S	Trä, vita	
	Fo	Trä, vita	
	V	Målat, kakel som stänkskydd	
	Fö	Trä, fabriksmålade. Aluminium/trä	
	T	Målat	
	Ö	<i>Köksenhet:</i> Skåpsnickerier, omfattning enligt ritning. Kyl/sval typ Siemens/Bosch Frysskåp typ Siemens/Bosch Glaskeramikhäll typ Siemens/Bosch Mikrovågsugn typ Siemens/Bosch Inbyggnadsugn typ Siemens/Bosch Diskmaskin typ Siemens/Bosch Spisfläkt Diskho rostfritt Belysning under överskåpen Bänkskiva, laminat	
	G	Klinker	
	Fo	Trä, vita	
	V	Kakel	
<b>Bad /Tvätt</b>	D	Slät, vit	
	T	Målning, grängat	
	Ö	Tvättmaskin typ Siemens/Bosch Torktumlare typ Siemens/Bosch Duschvägg, kommod och skåp Svedbergs WC-stol Handdukskrokar, toalettpappershållare	
	<b>Sovrum</b>	G	Ekparkett
		S	Trä, vita
		Fo	Trä, vita
		V	Målat
D		Slät, vit	
Fö		Trä, fabriksmålade. Aluminium / trä	
Ö		Garderob enligt ritning	

2016022303913

## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ALMEDALS ODLINGSLOTT

<b>Vardagsrum</b>	G	Ekparkett
	S	Trä, vita
	Fo	Trä, vita
	V	Målat
	Fö	Trä, fabriksmålade. Aluminum / trä
	T	Målat
<b>WC</b>	G	Klinker
	S	Klinker
	Fo	Trä, vita
	V	Målat
	D	Slät, vit
	T	Målat
	Ö	WC-stol, tvättställ och spegel från Svedbergs handdukskrokar, toalettpappershållare
<b>Klk</b>	G	Parkett
	V	Målat
	T	Målat
	D	Slät, vit,
	Fo	Trä, vita
	S	Trä, vita
	Ö	Klädstång och hylla

En omgång ritningar hålls tillgängliga hos föreningens styrelse.

2016022303914

## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ALMEDALS ODLINGSLOTT

### C Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Köpeskilling fastighet	124 479 660 kr
Andel gemensamhetsanläggningar	14 905 800 kr
Nybyggnadskostnader	107 875 000 kr
Likviditetsreserv	<u>370 000 kr</u>
<b>Summa</b>	<b>247 630 460 kr</b>

### Finansieringsplan

Fastighetsförvärv enligt ovan	247 630 460 kr
Föreningens lån	- 65 750 460 kr
Insatser och upplåtelseavgifter	<u>-181 880 000 kr</u>
<b>Summa</b>	<b>0 kr</b>

2016022303915



## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ALMEDALS ODLINGSLOTT

### D Beräkning av föreningens årliga kostnader

Årliga kostnader avser år 1 efter färdigställande.

Lånen beräknas amorteras till hälften av ursprungligt lånebelopp på 50 år. Bindningstiden för lånen är rörligt-5 år, annan löp- och bindningstid kan bli aktuell. Säkerhet för lånen är pantbrev i föreningens fastighet.

Räntekostnaden för beräknade lån baseras på vid denna tidpunkt offererad räntenivå + 0,75 %-enhets räntemarginal.

Lån	Belopp [SEK]	Räntesats [%]	Bindningstid [År]	Amortering [SEK]	Ränta [SEK]	Kapitalkostnad [SEK]
Lån 1	21 916 820	1,41%	rörligt	219 168	309 027	528 195
Lån 2	21 916 820	1,94%	3	219 168	425 186	644 355
Lån 3	21 916 820	2,64%	5	219 168	578 604	797 772
Summa lån	65 750 460 kr			657 505 kr	1 312 818 kr	1 970 322 kr

Lån	65 750 460 kr
<u>Insatser och upplåtelseavgifter</u>	<u>181 880 000 kr</u>
Summa finansiering	247 630 460 kr

### Föreningens årliga kapitalkostnad

Kapitalkostnad ränta år 1 **1 970 322 kr**

Amortering enligt nedan plan kr/år

Lån	År 1-5	År 6-10	År 11-12
1	219 168 kr	219 168 kr	219 168 kr
2	219 168 kr	219 168 kr	219 168 kr
3	219 168 kr	219 168 kr	219 168 kr

Avskrivning på byggnaden sker enligt en linjär avskrivningsplan utifrån byggnadernas ekonomiska livslängd, som beräknas till 100 år. Linjära avskrivningar medför inledningsvis ett redovisat negativt resultat för föreningen. Föreningen kommer ha ett positivt kassaflöde.

## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ALMEDALS ODLINGSLOTT

2016022303917

<b>Kapitalkostnader</b>		
Nettokapitalkostnader		1 312 818 kr
Amortering (år 1) <sup>1</sup>		657 505 kr
<b>Delsumma</b>		<b>1 970 322 kr</b>
<b>Avsättningar</b>		
Föreningens fastighetsunderhåll	25 kr / kvm Boa <sup>2</sup>	124 050 kr
<b>Delsumma</b>		<b>124 050 kr</b>
<b>Driftskostnader<sup>3</sup></b>		
Ekonomisk förvaltning		75 000 kr
Elförbrukning		175 000 kr
Fastighetsskötsel inkl trappstädning		102 500 kr
Föreningens administration		25 000 kr
Försäkringar		42 500 kr
Gemensamhetsanläggningar inkl garage och gård		210 000 kr
Hisskostnader		20 000 kr
Hyra parkering ÅF-huset		15 600 kr
Revisionsarvode		15 000 kr
Sophämtning		95 000 kr
Sotning		10 000 kr
Styrelsearvode		10 000 kr
Teknisk förvaltning, serviceavtal		50 000 kr
Triple play		205 000 kr
Uppvärmning		390 000 kr
Utestädning inkl snöröjning		35 000 kr
Vattenförbrukning		10 000 kr
<b>Delsumma</b>		<b>1 485 600 kr</b>
<b>Övriga kostnader</b>		
Fastighetsavgift för bostäder <sup>4</sup>		0 kr
<b>Delsumma</b>		<b>0 kr</b>
<b>Summa beräknade årliga kostnader år 1</b>		<b>3 579 972 kr</b>

<sup>1</sup> Amortering enligt plan.

<sup>2</sup> I enlighet med föreningens stadgar.

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> Enligt nu gällande lagstiftning utgår inte fastighetsavgift de femton första åren efter fastställt värdeår. Sverigehuset svarar för fastighetsavgift värdeåret.

## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ALMEDALS ODLINGSLOTT

### 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 kostnader, amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas insatser, per lägenhet och efter förbrukning.

#### Intäkter

Årsavgifter fördelade efter insatser	622 kr/kvm /år	3 087 732 kr
Årsavgifter fördelade per lägenhet	2 760 kr/lägenhet /år	204 240 kr
<u>Hyror parkeringsplatser garage</u>	<u>960 kr/mån</u>	<u>288 000 kr</u>
<b>Summa beräknade årliga intäkter år 1</b>		<b>3 579 972 kr</b>

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.

Hyra för en parkeringsplats i garage beräknas till 1200 kr inklusive moms per månad och ingår inte i årsavgiften, utan debiteras separat.

## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ALMEDALS ODLINGSLOTT

### Lägenhetsförteckning

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom lägenhetsarea, andelstal, insats, upplåtelseavgift, årsavgift och månadsavgift. Lägenhetsarean är avrundad till hela kvadratmeter. 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.

2016022303919

## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ALMEDALS ODLINGSLOTT

Lgh Nr	Vån	Area [kvm] ca	RoK	M/B/T	Andelstal [%]	Insats [SEK]	Upplåtelseavgift [SEK]	Köpeskilling [SEK]	Årsavgift [SEK]	Månadsavgift [SEK]
B1-1001	Entréplan	87	3	M	1,6405%	1939 458	755 542	2 695 000	53 415	4 451
B1-1002	Entréplan	48	1	-	1,0538%	1 245 783	129 217	1 375 000	35 297	2 941
B1-1003	Entréplan	83	3	-	1,5926%	1 882 832	612 168	2 495 000	51 936	4 328
B1-1004	Entréplan	42	1	-	0,9939%	1 175 000	120 000	1 295 000	33 449	2 787
B2-1001	Entréplan	78	3	M	1,5328%	1 812 048	682 952	2 495 000	50 087	4 174
B2-1002	Entréplan	45	1	-	1,0178%	1 203 313	191 687	1 395 000	34 188	2 849
B2-1003	Entréplan	63	2	M	1,2933%	1 528 916	566 084	2 095 000	42 692	3 558
B3-1001	Entréplan	63	2	M	1,2933%	1 528 916	566 084	2 095 000	42 692	3 558
B3-1002	Entréplan	45	1	-	1,0178%	1 203 313	191 687	1 395 000	34 188	2 849
B4-1001	Entréplan	42	1	-	0,9939%	1 175 000	120 000	1 295 000	33 449	2 787
B4-1002	Entréplan	83	3	-	1,5926%	1 882 832	612 168	2 495 000	51 936	4 328
B4-1003	Entréplan	48	1	-	1,0538%	1 245 783	129 217	1 375 000	35 297	2 941
B4-1004	Entréplan	87	3	M	1,6405%	1 939 458	955 542	2 895 000	53 415	4 451
B1-1101	Plan 2	87	3	B	1,6405%	1 939 458	1 155 542	3 095 000	53 415	4 451
B1-1102	Plan 2	48	1	B	1,0538%	1 245 783	249 217	1 495 000	35 297	2 941
B1-1103	Plan 2	83	3	B	1,5926%	1 882 832	1 092 168	2 975 000	51 936	4 328
B1-1104	Plan 2	42	1	B	0,9939%	1 175 000	370 000	1 545 000	33 449	2 787
B2-1101	Plan 2	78	3	B	1,5328%	1 812 048	882 952	2 695 000	50 087	4 174
B2-1102	Plan 2	45	1	B	1,0178%	1 203 313	441 687	1 645 000	34 188	2 849
B2-1103	Plan 2	63	2	B	1,2933%	1 528 916	726 084	2 255 000	42 692	3 558
B3-1101	Plan 2	63	2	B	1,2933%	1 528 916	726 084	2 255 000	42 692	3 558
B3-1102	Plan 2	45	1	B	1,0178%	1 203 313	441 687	1 645 000	34 188	2 849
B3-1103	Plan 2	78	3	B	1,5328%	1 812 048	882 952	2 695 000	50 087	4 174
B4-1101	Plan 2	42	1	B	0,9939%	1 175 000	370 000	1 545 000	33 449	2 787
B4-1102	Plan 2	83	3	B	1,5926%	1 882 832	1 092 168	2 975 000	51 936	4 328
B4-1103	Plan 2	48	1	B	1,0538%	1 245 783	249 217	1 495 000	35 297	2 941
B4-1104	Plan 2	87	3	GB	1,6405%	1 939 458	1 055 542	2 895 000	53 415	4 451
B1-1201	Plan 3	87	3	GB	1,6405%	1 939 458	1 255 542	3 195 000	53 415	4 451
B1-1202	Plan 3	48	1	B	1,0538%	1 245 783	304 217	1 550 000	35 297	2 941
B1-1203	Plan 3	83	3	B	1,5926%	1 882 832	1 192 168	3 075 000	51 936	4 328
B1-1204	Plan 3	42	1	B	0,9939%	1 175 000	420 000	1 595 000	33 449	2 787
B2-1201	Plan 3	78	3	B	1,5328%	1 812 048	982 952	2 795 000	50 087	4 174
B2-1202	Plan 3	45	1	B	1,0178%	1 203 313	491 687	1 695 000	34 188	2 849
B2-1203	Plan 3	63	2	B	1,2933%	1 528 916	766 084	2 295 000	42 692	3 558
B3-1201	Plan 3	63	2	B	1,2933%	1 528 916	766 084	2 295 000	42 692	3 558
B3-1202	Plan 3	45	1	B	1,0178%	1 203 313	491 687	1 695 000	34 188	2 849
B3-1203	Plan 3	78	3	B	1,5328%	1 812 048	982 952	2 795 000	50 087	4 174
B4-1201	Plan 3	42	1	B	0,9939%	1 175 000	420 000	1 595 000	33 449	2 787
B4-1202	Plan 3	83	3	B	1,5926%	1 882 832	1 192 168	3 075 000	51 936	4 328
B4-1203	Plan 3	48	1	B	1,0538%	1 245 783	304 217	1 550 000	35 297	2 941
B4-1204	Plan 3	87	3	GB	1,6405%	1 939 458	1 110 542	3 050 000	53 415	4 451
B1-1301	Plan 4	87	3	GB	1,6405%	1 939 458	1 355 542	3 295 000	53 415	4 451
B1-1302	Plan 4	48	1	B	1,0538%	1 245 783	349 217	1 595 000	35 297	2 941
B1-1303	Plan 4	83	3	B	1,5926%	1 882 832	1 292 168	3 175 000	51 936	4 328
B1-1304	Plan 4	42	1	B	0,9939%	1 175 000	470 000	1 645 000	33 449	2 787
B2-1301	Plan 4	78	3	B	1,5328%	1 812 048	1 082 952	2 895 000	50 087	4 174
B2-1302	Plan 4	45	1	B	1,0178%	1 203 313	541 687	1 745 000	34 188	2 849
B2-1303	Plan 4	63	2	B	1,2933%	1 528 916	816 084	2 345 000	42 692	3 558
B3-1301	Plan 4	63	2	B	1,2933%	1 528 916	816 084	2 345 000	42 692	3 558
B3-1302	Plan 4	45	1	B	1,0178%	1 203 313	541 687	1 745 000	34 188	2 849
B3-1303	Plan 4	78	3	B	1,5328%	1 812 048	1 082 952	2 895 000	50 087	4 174
B4-1301	Plan 4	42	1	B	0,9939%	1 175 000	470 000	1 645 000	33 449	2 787
B4-1302	Plan 4	83	3	B	1,5926%	1 882 832	1 292 168	3 175 000	51 936	4 328
B4-1303	Plan 4	48	1	B	1,0538%	1 245 783	349 217	1 595 000	35 297	2 941
B4-1304	Plan 4	87	3	GB	1,6405%	1 939 458	1 210 542	3 150 000	53 415	4 451
B1-1401	Plan 5	87	3	GB	1,6405%	1 939 458	1 455 542	3 395 000	53 415	4 451
B1-1402	Plan 5	48	1	B	1,0538%	1 245 783	404 217	1 650 000	35 297	2 941
B1-1403	Plan 5	83	3	B	1,5926%	1 882 832	1 392 168	3 275 000	51 936	4 328
B1-1404	Plan 5	42	1	B	0,9939%	1 175 000	520 000	1 695 000	33 449	2 787
B2-1401	Plan 5	78	3	B	1,5328%	1 812 048	1 182 952	2 995 000	50 087	4 174
B2-1402	Plan 5	45	1	B	1,0178%	1 203 313	591 687	1 795 000	34 188	2 849
B2-1403	Plan 5	63	2	B	1,2933%	1 528 916	866 084	2 395 000	42 692	3 558
B3-1401	Plan 5	63	2	B	1,2933%	1 528 916	866 084	2 395 000	42 692	3 558
B3-1402	Plan 5	45	1	B	1,0178%	1 203 313	591 687	1 795 000	34 188	2 849
B3-1403	Plan 5	78	3	B	1,5328%	1 812 048	1 182 952	2 995 000	50 087	4 174
B4-1401	Plan 5	80	3	T	1,5567%	1 840 362	1 934 638	3 775 000	50 827	4 236
B4-1402	Plan 5	82	3	T	1,5806%	1 868 675	1 626 325	3 495 000	51 566	4 297
B1-1501	Plan 6	87	3	GB	1,6405%	1 939 458	1 555 542	3 495 000	53 415	4 451
B1-1502	Plan 6	48	1	B	1,0538%	1 245 783	449 217	1 695 000	35 297	2 941
B1-1503	Plan 6	83	3	B	1,5926%	1 882 832	1 512 168	3 395 000	51 936	4 328
B2-1501	Plan 6	110	3	T	1,9638%	2 321 687	2 273 313	4 595 000	63 398	5 283
B3-1501	Plan 6	109	4	T	1,9519%	2 307 530	2 342 470	4 650 000	63 028	5 252
B3-1502	Plan 6	95	3	T	1,7812%	2 109 338	2 085 662	4 195 000	57 852	4 821
B1-1601	Plan 7	146	5	T	2,4428%	2 887 952	3 107 048	5 995 000	78 188	6 516
Summa		4 962			100,000%	1 18 222 000	63 658 000	181 880 000	3 291 972	274 331

M = Mark ingår i upplåtelsen enligt bilaga till upplåtelseavtal  
 B = Balkong ingår i upplåtelsen enligt bilaga till upplåtelseavtal  
 T = Terrass ingår i upplåtelsen enligt bilaga till upplåtelseavtal  
 GB = Glasad balkong

2016022303920

# BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ALMEDALS ODLINGSLOTT

## F Ekonomisk prognos, 12-årsgraf och känslighetsanalys

Projekt:	BfT Almedals odlingslott		Kostnadsutveckling																						
	Gäteborg		Driftskostnader																						
Ort:	K/m <sup>2</sup>	Koror	Ärsvyffter	2,00%	Ärsvyffter	2,00%	Ränta på medel i kassan	0,00%	Ärsvyffter	1,00%	Ärsvyffter	1,00%	Ärsvyffter	1,00%	Ärsvyffter	1,00%	Ärsvyffter	1,00%	Ärsvyffter	1,00%	Ärsvyffter	1,00%			
Inset	23 825	118 722 000																							
Uppläselseavgift	12 829	63 658 000																							
Summa insats o uppl.	36 655	181 880 000																							
Driftkostnader																									
Ärsvyffter	4 962 m <sup>2</sup>	622 kr/m <sup>2</sup> Boa	3 087 732	3 149 487	3 212 476	3 276 726	3 342 261	3 409 105	3 477 288	3 546 834	3 617 770	3 690 126	3 763 928	3 839 207	3 916 928	4 000 000	4 089 437	4 184 331	4 284 671	4 390 557	4 503 091	4 622 384	4 748 537	4 881 761	5 022 166
Ärsvyffter per län	74 län	2 760 kr/län/år	204 240	208 325	212 491	216 741	221 076	225 497	230 007	234 608	239 300	244 086	248 967	253 947	259 028	264 211	269 500	274 895	280 397	285 999	291 703	297 511	303 425	309 446	315 575
Hyra biladlas i garage	25,00 st	960 kr/mån	288 000	293 760	299 635	305 628	311 740	317 975	324 335	330 821	337 438	344 187	351 070	358 092	365 251	372 550	379 991	387 576	395 309	403 193	411 231	419 427	427 775	436 278	444 930
Summa driftkostnader			3 579 972	3 651 572	3 724 603	3 799 095	3 875 077	3 952 578	4 031 650	4 112 263	4 194 508	4 278 398	4 363 965	4 451 245	4 540 307	4 631 184	4 723 897	4 818 456	4 914 971	5 013 452	5 113 909	5 216 452	5 321 091	5 427 836	5 546 698
Driftkostnader inkl. moms			1 485 600	1 515 312	1 545 638	1 576 531	1 608 061	1 640 222	1 673 027	1 706 487	1 740 617	1 775 430	1 810 938	1 847 157	1 884 088	1 921 742	1 960 130	1 999 264	2 039 156	2 079 818	2 121 261	2 163 496	2 206 535	2 250 381	2 295 047
Fastsättningsavgift			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Årsättning till fastighetsunderhåll			124 050	126 591	129 062	131 643	134 276	136 961	139 700	142 494	145 344	148 251	151 216	154 241	157 327	160 476	163 689	166 968	170 305	173 701	177 158	180 677	184 259	187 906	191 620
Summa driftskostnader			1 609 650	1 641 903	1 674 680	1 708 173	1 742 337	1 777 184	1 812 727	1 848 982	1 885 962	1 923 681	1 962 154	2 001 397	2 041 424	2 082 251	2 123 890	2 166 352	2 209 667	2 253 848	2 300 006	2 357 153	2 415 301	2 474 561	2 534 942
Driftnetto			1 970 322	2 009 729	2 049 923	2 090 922	2 132 740	2 175 385	2 218 908	2 263 281	2 308 546	2 354 717	2 401 812	2 449 848	2 498 846	2 548 827	2 600 000	2 652 385	2 705 084	2 758 107	2 812 464	2 868 165	2 925 221	2 983 653	3 043 481
Kapitalkostnader																									
Räntekostnad län 1		Lånebelopp	309 027	305 937	302 847	299 756	296 667	293 581	290 500	287 424	284 353	281 287	278 226	275 170	272 119	269 073	266 032	263 000	260 000	257 000	254 000	251 000	248 000	245 000	242 000
Räntekostnad län 2			425 186	420 934	416 683	412 431	408 180	403 929	399 678	395 427	391 176	386 925	382 674	378 423	374 172	369 921	365 670	361 419	357 168	352 917	348 666	344 415	340 164	335 913	331 662
Räntekostnad län 3			578 504	572 818	567 032	561 246	555 460	549 674	543 888	538 102	532 316	526 530	520 744	514 958	509 172	503 386	497 600	491 814	486 028	480 242	474 456	468 670	462 884	457 098	451 312
Amortering län 1			219 168	219 168	219 168	219 168	219 168	219 168	219 168	219 168	219 168	219 168	219 168	219 168	219 168	219 168	219 168	219 168	219 168	219 168	219 168	219 168	219 168	219 168	219 168
Amortering län 2			219 168	219 168	219 168	219 168	219 168	219 168	219 168	219 168	219 168	219 168	219 168	219 168	219 168	219 168	219 168	219 168	219 168	219 168	219 168	219 168	219 168	219 168	219 168
Amortering län 3			219 168	219 168	219 168	219 168	219 168	219 168	219 168	219 168	219 168	219 168	219 168	219 168	219 168	219 168	219 168	219 168	219 168	219 168	219 168	219 168	219 168	219 168	219 168
Summa räntekapitalkostnader			1 570 322	1 557 594	1 544 666	1 530 998	1 517 329	1 503 661	1 490 000	1 476 338	1 462 676	1 449 015	1 435 353	1 421 692	1 408 030	1 394 368	1 380 706	1 367 044	1 353 382	1 339 720	1 326 058	1 312 396	1 298 734	1 285 072	1 271 410
Betalnetto			0	52 535	105 857	159 994	213 612	266 611	318 900	370 378	421 846	473 305	524 764	576 223	627 682	679 141	730 600	782 059	833 518	884 977	936 436	987 895	1 039 354	1 090 813	1 142 272
Räntebekker/finans			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Betalnetto inkl. räntebekker/finans			0	52 535	105 857	159 994	213 612	266 611	318 900	370 378	421 846	473 305	524 764	576 223	627 682	679 141	730 600	782 059	833 518	884 977	936 436	987 895	1 039 354	1 090 813	
Likviditetsreserv			370 000	422 535	528 392	688 376	897 704	1 162 384	1 487 308	1 877 488	2 337 924	2 873 727	3 485 901	4 179 455	4 950 300	5 804 444	6 748 888	7 780 632	8 896 676	10 095 120	11 384 074	12 761 528	14 227 592	15 791 266	17 451 550
Ämterning			657 505	657 505	657 505	657 505	657 505	657 505	657 505	657 505	657 505	657 505	657 505	657 505	657 505	657 505	657 505	657 505	657 505	657 505	657 505	657 505	657 505	657 505	657 505
Årsättning till fastighetsunderhåll			124 050	126 591	129 062	131 643	134 276	136 961	139 700	142 494	145 344	148 251	151 216	154 241	157 327	160 476	163 689	166 968	170 305	173 701	177 158	180 677	184 259	187 906	191 620
Årsättning			1 028 750	1 028 750	1 028 750	1 028 750	1 028 750	1 028 750	1 028 750	1 028 750	1 028 750	1 028 750	1 028 750	1 028 750	1 028 750	1 028 750	1 028 750	1 028 750	1 028 750	1 028 750	1 028 750	1 028 750	1 028 750	1 028 750	1 028 750
Resultat			287 195	128 619	188 326	128 929	387 641	325 858	263 222	199 625	139 625	79 126	-135 103	-368 775	-799 122	-1 304 521	-1 888 847	-2 553 582	-3 308 907	-4 153 522	-5 088 147	-6 111 872	-7 224 607	-8 427 342	-9 721 077
Administrativt resultat			-297 195	-597 390	-753 002	-853 320	-1 242 951	-1 588 947	-1 898 947	-2 174 947	-2 516 947	-2 824 947	-3 100 947	-3 356 947	-3 592 947	-3 808 947	-4 004 947	-4 180 947	-4 336 947	-4 472 947	-4 588 947	-4 675 947	-4 732 947	-4 750 947	-4 728 947

\*Notera att resultatet baserar på kostnad för äskningsavgift, vilket är en likviditetsförbrukande resultatpost i kalkylen för föreningen framgår att skatteminnet betalnetto är positivt samtliga år.

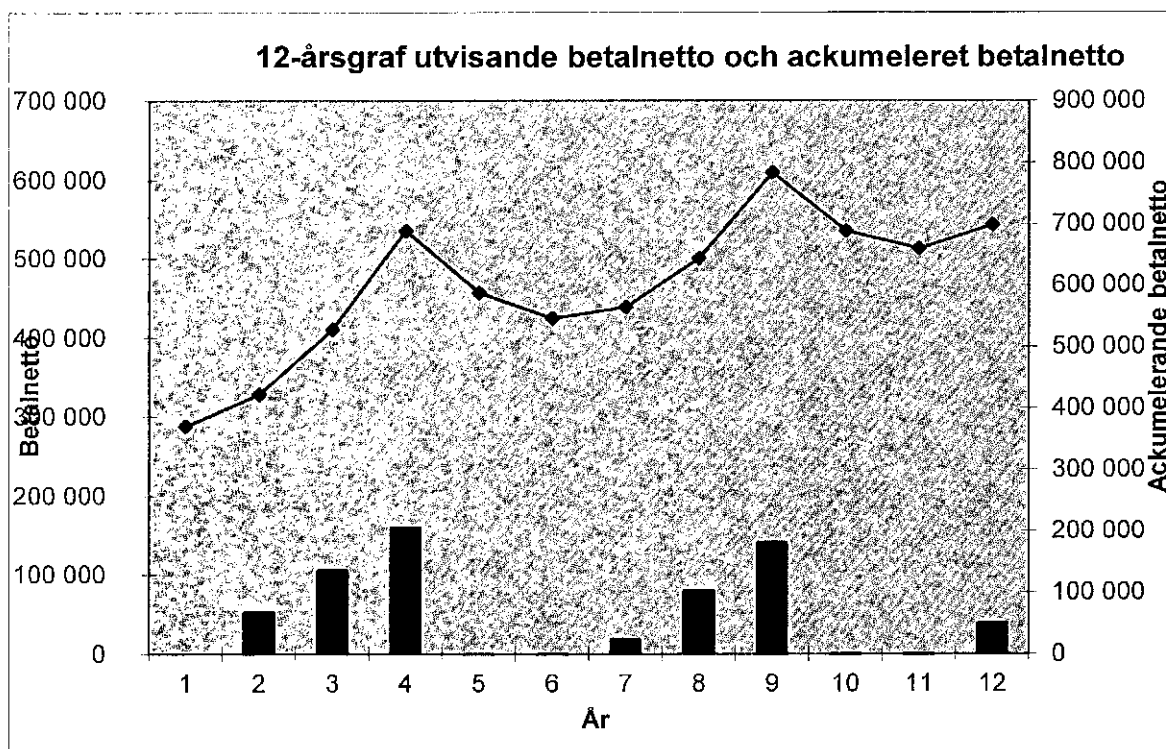
Vid beräkning av föreningens räntekostnader ingår en räntehöjning om 0,5% efter år 5 och 1% efter år 10.

12663032209102

# BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ALMEDALS ODLINGSLOTT

## 12-årsgraf betalnetto

2016022303922



## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ALMEDALS ODLINGSLOTT

### Känslighetsanalys

2016022303923

	<i>Summa årsavgifter per m<sup>2</sup>/boa</i>	<i>Summa årsavgifter per m<sup>2</sup>/boa</i>	<i>Summa årsavgifter per m<sup>2</sup>/boa</i>
<b>År</b>	<b><i>Enligt ekonomisk prognos</i></b>	<b><i>Om räntan över- stiger ekonomisk prognos med 1 %</i></b>	<b><i>Om inflationen överstiger ekonomisk prognos med 1 % *</i></b>
<b>1</b>	<b>663</b>	<b>796</b>	<b>663</b>
<b>2</b>	<b>677</b>	<b>808</b>	<b>680</b>
<b>3</b>	<b>690</b>	<b>820</b>	<b>696</b>
<b>4</b>	<b>704</b>	<b>833</b>	<b>713</b>
<b>5</b>	<b>718</b>	<b>845</b>	<b>731</b>
<b>6</b>	<b>732</b>	<b>858</b>	<b>749</b>
<b>7</b>	<b>747</b>	<b>872</b>	<b>767</b>
<b>8</b>	<b>762</b>	<b>885</b>	<b>786</b>
<b>9</b>	<b>777</b>	<b>899</b>	<b>806</b>
<b>10</b>	<b>793</b>	<b>913</b>	<b>826</b>
<b>11</b>	<b>809</b>	<b>928</b>	<b>846</b>
<b>12</b>	<b>825</b>	<b>943</b>	<b>867</b>

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

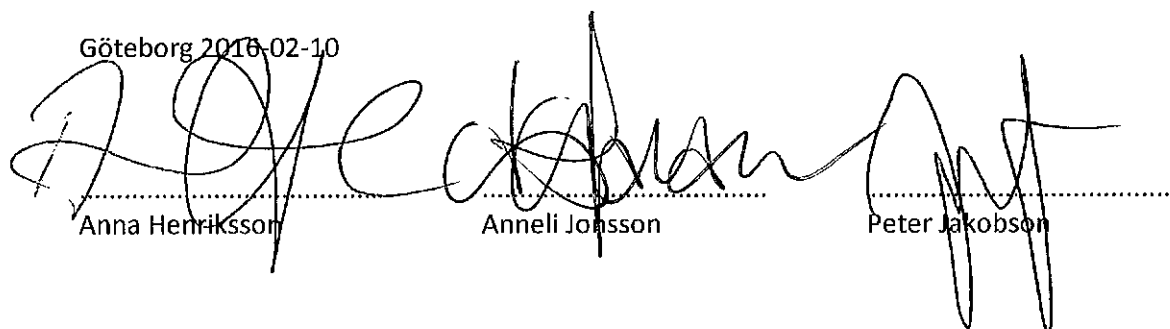


## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ALMEDALS ODLINGSLOTT

### G Särskilda förhållanden

1. Medlem som innehar bostadsrätt ska erlægga 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 kostnader fördelas efter lägenheternas insatser, efter egen förbrukning eller per lägenhet. Bostadsrättshavaren 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 planen lämnade uppgifterna angående utförande, kostnader, intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för kalkylens 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 2018-02-10



Anna Henriksson                      Anneli Jonsson                      Peter Jakobson

# Sköldeberg FastighetsVärdering

2016022303925

## INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för **Bostadsrättsföreningen Almedals Odlingsslott** (769627-8550) i Göteborg kommun får härmed avge följande intyg:

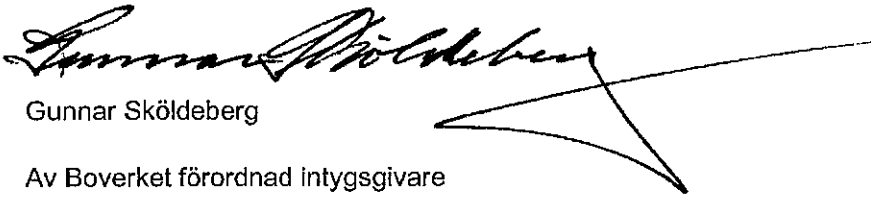
De faktiska uppgifterna som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av mig. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och planen framstår som hållbar.

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

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

Göteborg 2016-02-11

**Gunnar Sköldeberg Konsult AB**



Gunnar Sköldeberg

Av Boverket förordnad intygsgivare

### Underlag som varit tillgängligt vid kalkylens bedömning:

- Registreringsbevis
- Föreningsstadgar
- Fastighetsdatautdrag
- Prospekt
- Ansökan om klyvning
- Aktieöverlåtelseavtal
- Garantiförbindelse
- Låneoffert
- Upphandlingsprotokoll

### Underlag som ytterligare varit tillgängligt vid den ekonomiska planens bedömning:

- Protokoll från extra stämma om bl.a. fastställande av slutlig kostnad
- Revers
- Ny låneoffert
- Betalningsplan för entreprenad
- Fastighetsdatautdrag, gemensamhetsanläggning

**INTYG EKONOMISK PLAN**

Undertecknad har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (1991:614) granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Almédals odlingslott (org nr 769627-8550).

Följande handlingar ligger till grund för bedömningen:

Stadgar  
Registreringsbevis  
Aktieöverlåtelseavtal  
Projektbeskrivning  
Låneoffert Nordea  
Fastighetsfakta  
Garanti osålda lägenheter, hyror mm  
Entreprenadavtal  
Betalningsplan  
Bolagsstämmoprotokoll (slutlig kostnad)  
Revers

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.

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 förutsättningar och villkor som anges i den Planen.

Göteborg den 12 februari 2016



Björn Sänlin  
Advokatfirman Wåhlin  
Av Boverket förordnad intygsgivare