

## INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Madängsgatan 4 i Kville, org.nr. 769623-5352 i Uddevalla kommun, undertecknad 2020-12-01, 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 är stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av oss. Den ekonomiska planen och däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för oss med den angivna anskaffningskostnaden. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda.

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

På grund av den företagna granskningen, bostadsmarknaden i allmänhet och ovanstående kommentarer kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt vår uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Intygsgivarna har båda ansvarsförsäkring hos Länsförsäkringar.

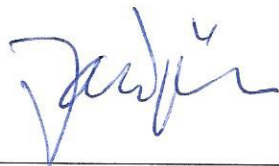
Fastigheten har inte besökts av intygsgivarna då statusbesiktning av Backa Byggkonsult har skett.

Handlingar som ligger till grund för intygsgivningen:

Uppdragsbeställning, 20201201  
Ekonomisk plan daterad 201201  
Stadgar för bostadsrättsföreningen registrerade 201015  
Registreringsbevis Bolagsverket, registrerade 201015  
Utdrag ur fastighetsregistret, Metria, 200907  
Utkast Aktieöverlåtelseavtal  
Utkast aktieöverlåtelseavtal  
Statusbesiktning med underhållskostnader, Backa Byggkonsult, 201003  
Åtagande OVK-besiktning och Energideklaration, Kville Holding 2 AB, 201201  
Bygglov Göteborgs Stad, 200624  
Startbesked Göteborgs Stad, 201019  
Ritningar, 200401  
Värdeutlåtande Igh, Svensk Fastighetsförmedling Göteborg, 201201  
Försäkringsoffert, Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän, 201022  
Offert ekonomisk förvaltning, SBC AB, 201023  
Offert fastighetsskötsel, Tapajos Fastighets AB, 201201  
Offert Städning, Dokolo Städ AB, 201201  
Ränteoffert, SEB, 201111  
Styrelseprotokoll, 201201

Växjö 2020-12-08

Växjö 2020-12-08



Jan Åglöv  
Åglövkonsult AB  
Falkgatan 4  
352 36 Växjö



Kristina Ehrner-Vilhelmsson  
Hyreshuset  
S. Järnvägsgatan 9  
352 34 Växjö

Av Boverket utsetts behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.

## Ekonomisk Plan

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 utgifter
6. Beräkning av föreningens årliga intäkter
7. Redovisning av lägenheterna
8. Kostnader utöver årsavgift
9. Nyckeltal
10. Ekonomisk prognos; resultat respektive likviditet
11. Känslighetsanalys
12. Särskilda förhållanden

### Bilagor:

- A. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

## 1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Madängsgatan 4 i Kville som har sitt säte i Göteborg har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till lägenheten. Föreningen kommer bli en äkta bostadsrättsförening.


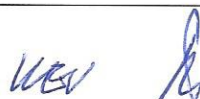
Fastigheten består idag av 14 lägenheter, varav 1 lägenhet delas av till 2 nya lägenheter. Byggnationen av de 2 lägenheterna beräknas pågå från oktober 2020 till januari 2021. Föreningen kommer vid tillträdet då bestå av 15 lägenheter.

Fastigheten kommer att förvärfvas genom köp av samtliga aktier i ett aktiebolag. Köpeskillingen för aktierna motsvarar fastighetens marknadsvärde utan avdrag för latent skatteskuld. Fastigheten kommer därefter att, genom underprisöverlåtelse, överföras till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastigheten, i aktiebolaget skattemässiga restvärde. Efter att bostadsrättsföreningen blivit lagfaren ägare till fastigheten kommer aktiebolaget att likvideras.

Redovisningsmässigt uppkommer en nedskrivning av aktierna i föreningen i samband med att fastigheten överförs till underpris till bostadsrättsföreningen. Underpriset motsvarar övervärdet i fastigheten med samma belopp. För att möta nedskrivningen sker en uppskrivning av fastighetens värde. Vid eventuell försäljning av fastigheten, beräknas realisationsskatt på mellanskillnaden av fastighetens anskaffningsvärde exklusive uppskrivning å ena sidan och framtida försäljningspris å andra sidan.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § i bostadsrättslagen, har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på kostnader för fastighetsförvärvet, kapitalkostnader, driftkostnader samt föreningens årliga hyresintäkter. Driftkostnaderna är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt. Nedan angiven anskaffningskostnad för förvärvet är slutligt känd.

Inflyttning i vissa av lägenheterna har redan skett. Upplåtelse av bostadsrättslägenheterna beräknas ske under januari 2021 eller den dag som parterna kommer överens om efter det att den ekonomiska planen registrerats hos Bolagsverket.

## 2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Göteborg Brämaregården 8:2
Adress	Madängsgatan 4 A-C, 417 01 Göteborg
Fastighetens areal	463 m <sup>2</sup>
Bostadsarea ca	639 m <sup>2</sup>
Lokalarea ca	<u>24 m<sup>2</sup></u>
Totalarea ca	664 m <sup>2</sup>
Byggnadens utformning	1 flerbostadsbyggnad i 3 våningar samt inredd vind och källare.
Byggnadsår	1939
Värdeår	1992
Gällande planbestämmelser	Stadsplan, 1938-23-30. Akt 1480K-II-2158. Tomtindelning 8-skillingen i Brämaregården, 1929-07-31. Akt 1480K-III-1277.
Taxeringsvärde	Fastigheten är åsatt ett taxeringsvärde om 13 851 000 kr varav 8 251 000 kr avser byggnad och 5 600 000 kr avser mark.
Typkod	Fastigheten är taxerad med typkod 321, hyreshusenhet bostäder och lokaler.
Försäkringar	Fastigheten avses bli fullvärdesförsäkrad

### Gemensamma anordningar på tomtmark

Gemensamhetsanläggning	Göteborg Brämaregården GA:13
Gård	Stor innergård med hårdgjorda gångytor, gräsmatta och planteringar. Även buskar och träd.

### Gemensamma utrymmen och installationer

Källarvåning innehållande tvättstuga samt cykel- och barnvagnsförråd samt två förråd för uthyrning.



### Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Grundsulor av betong
Stomme	Betong/trä
Fasader	Plåt/stenskivor och putsad sockel
Yttertak	Betongpannor
Fönster	Sidohängda trä-/aluminiumfönster med isolerruta
Trapphus	3 st, trapplop och vilplan av betong med terrazzo, respektive av trä belagt med linoleum. Målade väggar respektive tak.
Hiss	Nej
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme, vattenburet radiatorsystem
Ventilation	Mekanisk frånluft
El- och VA-anslutning	Kommunal el- resp. VA-nät
Kabel-TV/Bredband	Fastigheten är ansluten till Comhem
Porttelefon	Portkod (knappsats)

### Kortfattad rumsbeskrivning

<b>Rum</b>	<b>Golv</b>	<b>Väggar</b>
Rum	Parkett	Målat
Kök	Parkett	Målat
Badrum	Plastmatta	Kakel

Utrustning i kök  
Stommar från 90-talet. Nyare köksluckor, kakel och blandare. Utrustat med kyl/frys, spis, skåpsinredning och kökfläkt.

Utrustning i badrum  
90-tals standard generellt av dusch/bad, tvättställ, wc-stol och skåpsinredning

Lägenheterna i uppgång A (1201, 1301, 1401) kommer samtliga vara nyrenoverade med nytt kök, badrum och nya ytskikt (golv och väggar).

### 3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Bostadsrättsföreningen Madängsgatan 4 i Kville förvärvar fastigheten Göteborg Brämaregården 8:2 för en summa om 32 770 735 kronor. Köpeskillingen samt övriga förvärvskostnader för fastigheten fördelar sig enligt nedanstående tabell.

Förvärvet sker genom att bostadsrättsföreningen förvärvar samtliga aktier i aktiebolaget som äger fastigheten på tillträdesdagen. Köpeskillingen samt övriga förvärvskostnader för fastigheten fördelar sig enligt nedanstående tabell.

Kostnadsslag	(kr)
Köpeskilling	32 770 735 kr
Lagfartskostnad*	209 265 kr
Fond	330 000 kr
Föreningsbildning	357 500 kr
<b>Totalt</b>	<b>33 667 000 kr</b>

\*Lagfartskostnaden om 1,5% är beräknad på taxeringsvärdet 13 851 000 kr (+adm 2 325kr)

### 4. Finansieringsplan

#### Kapitalkostnader

Föreningens kapitalkostnader grundar sig på nya lån enligt offert från bank. I kalkylen nedan anges dock en högre ränta än vad som offererats. Befintliga pantbrev uppgår till 15 600 000 kr.

Källa	Belopp (kr)	Ränta (%)	Ränta (kr)	Amortering* (kr)	Bindningstid (år)
Lån	2 210 000 kr	1,85%	40 885 kr	22 100 kr	3-mån
Lån	2 210 000 kr	2,00%	44 200 kr	22 100 kr	3 år
Lån	2 210 000 kr	2,20%	48 620 kr	22 100 kr	5 år
<b>Summa lån</b>	<b>6 630 000 kr</b>				
Insatser	27 037 500 kr				
<b>Totalt</b>	<b>33 667 500 kr</b>		<b>133 705 kr</b>	<b>66 300 kr</b>	

\*Linjär amortering om 1,0 % av ursprunglig belåning

WOW R

## 5. Beräkning av föreningens årliga utgifter

### Driftkostnader

Föreningens årliga drift/underhållskostnader uppskattas efter jämförelse med moderna bostadsrättsföreningars drift/underhållskostnader. Föreningens utgifter är budgeterade till ca 322 kr/kvm och år, se nedanstående tabell.

Kommunal fastighetsavgift uppgår till 1 429 kr/lägenhet/år, (2020) Fastighetsskatt utgår med 1% av taxeringsvärde lokal.

### Avsättningar till fonder

Årliga avsättningar till yttre underhållsfond skall göras enligt föreningens stadgar eller i den takt som föreningens styrelse finner det lämpligt dock alltid minst 0,15% av taxeringsvärdet. Den ekonomiska planen visar föreningens likviditet och tar inte hänsyn till avskrivningar. Föreningens behov av avskrivningar kommer att öka i framtiden. För det fall avskrivningar görs utöver i planen redovisad amortering och/eller avsättning till underhållsfond görs med ett högre belopp kan detta komma att leda till ett bokföringsmässigt negativt resultat.

Kostnadsslag	(kr)	(kr/m2)
Kapitalkostnader enl ovan	200 005 kr	302 kr
<b>Drift/underhållskostnader:</b>	<b>(kr)</b>	<b>(kr/m2)</b>
Löpande underhåll	20 000 kr	30 kr
Ekonomisk förvaltning	30 000 kr	45 kr
Styrelse och revisor	12 500 kr	19 kr
Fastighetsskötsel/städning	30 000 kr	45 kr
Försäkring	18 000 kr	27 kr
Renhållning/sophantering*	0 kr	0 kr
Vatten/avlopp/el	45 000 kr	68 kr
Värme bostäder	58 000 kr	87 kr
Kabel-TV**	0 kr	0 kr
<b>Summa</b>	<b>213 500 kr</b>	<b>322 kr</b>
GA	51 000 kr	77 kr
Kommunal fastighetsavgift	22 455 kr	34 kr
Yttre fond	30 000 kr	45 kr
<b>Totalt</b>	<b>516 960 kr</b>	<b>780 kr</b>

\*Ingår i avgiften till gemensamhetsanläggningen

\*\*Avgift för Kabel-tv debiteras medlemmarna separat.



## 6. Beräkning av föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens årliga utgifter samt avsättningar till eventuella fonder finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal

Kostnadsslag	(kr)
Årsavgifter	496 928 kr
Hysesintäkter*	20 032 kr
<b>Totalt</b>	<b>516 960 kr</b>

\*Avser uthyrning av två förråd

*WV B*

*R*



BOSTADS RÄTTSFÖRENINGEN MADÄNGSGATAN 4 I KVILLE

Organisationsnummer 769623-5352

## 7. Redovisning av lägenheterna

De i bostadsrättsföreningen ingående lägenheterna är 15 stycken till antalet. Antalet lägenheter med hyresrätt antas vara 0 stycken till antalet. Dessutom ingår 2 st förråd i bostadsrättsföreningen. Redovisning av lägenheterna med andelstal m.m. presenteras i tabellen nedan.

Nr	Lägenhetsnummer SKV	Trapp hus	Vån plan	Antal rum	Typ	Area** (m2)	And.tal* (%)	Insats (kr)	Årsavg (kr)	Årsavg (kr/mån)	Årsavg (kr/m2/år)	Lgh 2-årig (%)	Brutto- kostn (kr/år)	Avdr (kr/år)	Netto- kostn (kr/år)	Kostn (kr/mån)	Nuv hyra (kr/mån)	Varav amort 1% (kr)
1	1201	A	2	2	rok	46	7,07%	2 275 000 kr	35 129	2 927	764	2,00%	35129	30%	35129	2927	5861	1896
2	1301	A	3	2	rok	47	7,19%	2 300 000 kr	35 717	2 976	760	2,00%	35717	130%	35717	2976	8305	1917
3	1401	A	4	1	rok	32	5,41%	1 875 000 kr	26 893	2 241	840	2,00%	26893	230%	26893	2241	0	1563
4	1101	B	1	2	rok	50	7,54%	1 975 000 kr	37 482	3 123	750	2,00%	37482	330%	37482	3123	5951	1646
5	1102	B	1	1	rok	32	5,41%	1 575 000 kr	26 893	2 241	840	2,00%	26893	430%	26893	2241	4454	1313
6	1201	B	2	1	rok	34	5,65%	1 625 000 kr	28 069	2 339	826	2,00%	28069	530%	28069	2339	4875	1354
7	1202	B	2	1	rok	33	5,53%	1 600 000 kr	27 481	2 290	833	2,00%	27481	630%	27481	2290	4520	1333
8	1301	B	3	2	rok	59	8,61%	1 540 000 kr	42 776	3 565	725	2,00%	42776	730%	42776	3565	6721	1283
9	1302	B	3	2	rok	59	8,61%	2 200 000 kr	42 776	3 565	725	2,00%	42776	830%	42776	3565	6721	1833
10	1101	C	1	1	rok	32	5,41%	1 575 000 kr	26 893	2 241	840	2,00%	26893	930%	26893	2241	4642	1313
11	1102	C	1	1	rok	32	5,41%	1 575 000 kr	26 893	2 241	840	2,00%	26893	1030%	26893	2241	4454	1313
12	1201	C	2	1	rok	33	5,53%	1 600 000 kr	27 481	2 290	833	2,00%	27481	1130%	27481	2290	4707	1333
13	1202	C	2	1	rok	34	5,65%	1 625 000 kr	28 069	2 339	826	2,00%	28069	1230%	28069	2339	4587	1354
14	1301	C	3	2	rok	58	8,49%	1 522 500 kr	42 188	3 516	727	2,00%	42188	1330%	42188	3516	6678	1269
15	1302	C	3	2	rok	58	8,49%	2 175 000 kr	42 188	3 516	727	2,00%	42188	1430%	42188	3516	6952	1813
<b>Totalt lgh</b>									<b>639</b>	<b>100,00%</b>	<b>27 037 500 kr</b>	<b>496 928</b>	<b>41 411</b>	<b>778</b>	<b>496928</b>	<b>41411</b>	<b>79426</b>	

\*Andelstalet är beräknat på en basfaktor om 32 kvm samt med en marginaliseringseffekt om 70%

\*\*Ytuppgifter enligt lägenhetsförteckning från fastighetsägaren.

*Kov B*

*az*

## 8. Kostnader utöver årsavgift

Varje lägenhet har ett grundutbud av TV-kanaler via Comhem vilket kostar ca 110 kr/månad. Fastigheten är ansluten till fiber via Comhem och medlemmarna kan välja att ansluta sig och bekosta vilket typ av hastighet man önskar.

Medlemmarna ska även betala kostnad för hushållsel och hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

## 9. Nyckeltal

Nyckeltalen är baserade på upplåten eller uthyrd lägenhetsarea som omfattar boarea (BOA) samt lokalarea (LOA).

Nyckeltal	(kr/m <sup>2</sup> )
1. Anskaffningsvärde BTA*	33 984 kr
2. Insatser och upplåtelseavgifter	42 312 kr
3. Lån per kvm	10 000 kr
4. Årsavgift	807 kr
5. Medlems debiterbara utgift utöver årsavgift	0 kr
6. Driftskostnader	351 kr
7. Hyresintäkter	30 kr
8. Kassaflöde	778 kr
9. Avsättning till underhållsfond + avskrivningar	612 kr

\*BOA + LOA multiplicerat med 1,2.

UO/ B

AV

## 10. Ekonomisk prognos; resultat respektive likviditet

Den ekonomiska prognosen påvisar känsligheten och framtidsutsikterna för bostadsrättsföreningen. Den illustrerar hur känslig föreningen är för makroekonomiska förändringar.

Nedan presenteras en 6-årskalkyl samt år 11 och 16, avseende bostadsrättsföreningens bedömda intäkter, kostnader samt årsresultat. Vidare redovisas även likviditeten.

Likviditetsprognos (kr)								
År	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2031	2036
Bedömd snittränta	2,02%	2,02%	2,02%	2,02%	2,02%	2,02%	2,02%	2,02%
Bedömd inflation	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
<b>Intäkter</b>								
Årsavgifter	496 928	501 529	506 250	511 091	516 056	521 147	548 582	579 569
Övriga intäkter	20 032	20 433	20 841	21 258	21 683	22 117	24 419	26 960
<b>Summa</b>	<b>516 960</b>	<b>521 962</b>	<b>527 091</b>	<b>532 349</b>	<b>537 739</b>	<b>543 264</b>	<b>573 001</b>	<b>606 529</b>
<b>Drift/underhållskostnader</b>								
Drift/uh	213 500	217 770	222 125	226 568	231 099	235 721	260 255	287 343
Väg-/dikesförening	51 000	52 020	53 060	54 122	55 204	56 308	62 169	68 639
Kommunal fastighetsavgift	44 400	45 288	46 194	47 118	48 060	49 021	54 123	59 757
<b>Summa</b>	<b>308 900</b>	<b>315 078</b>	<b>321 380</b>	<b>327 807</b>	<b>334 363</b>	<b>341 051</b>	<b>376 547</b>	<b>415 739</b>
<b>Finansiella utgifter</b>								
Låneräntor	133 705	132 368	131 031	129 694	128 357	127 020	120 335	113 649
Amorteringar	66 300	66 300	66 300	66 300	66 300	66 300	66 300	66 300
<b>Summa</b>	<b>200 005</b>	<b>198 668</b>	<b>197 331</b>	<b>195 994</b>	<b>194 657</b>	<b>193 320</b>	<b>186 635</b>	<b>179 949</b>
Ingående kassa	330 000							
Avsättning till fond	8 055	8 216	8 380	8 548	8 719	8 893	9 819	10 841
<b>Likviditet</b>	<b>338 055</b>	<b>346 271</b>	<b>354 652</b>	<b>363 200</b>	<b>371 919</b>	<b>380 812</b>	<b>428 019</b>	<b>480 139</b>

Resultatprognos								
Rörelseintäkter	516 960	521 962	527 091	532 349	537 739	543 264	573 001	606 529
Rörelsekostnader exkl avskrivning	308 900	315 078	321 380	327 807	334 363	341 051	376 547	415 739
Avskrivningar*	376 056	376 056	376 056	376 056	376 056	376 056	376 056	376 056
Räntekostnader	133 705	132 368	131 031	129 694	128 357	127 020	120 335	113 649
<b>Resultat</b>	<b>-301 701</b>	<b>-301 540</b>	<b>-301 376</b>	<b>-301 208</b>	<b>-301 037</b>	<b>-300 863</b>	<b>-299 937</b>	<b>-298 915</b>

\*Enligt komponentavskrivning (K3).

AN

WAW AS



## 11. Känslighetsanalys

Känslighetsanalysen visar hur de olika makroekonomiska faktorerna påverkar årsavgifterna.

Punkt 1 visar dagens snittavgiftsnivå, som vid ombildandet är 778 kr/kvm bostadsyta och år.

Punkt 2 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om den korta räntan skulle stiga med 2% från dagens räntenivå.

Punkt 3 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om el, vatten/avlopp och värmekostnaderna skulle höjas med 25 %.

Punkt 4 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om 30% av hyresintäkterna skulle gå förlorade.

Känslighetsanalys	(kr/m <sup>2</sup> )	Ökning
Dagens avgiftsnivå	778 kr	0,00%
Korta räntan + 2%	69 kr	8,89%
El, vatten och värme +25%	40 kr	5,18%
Hyresintäkt - 30%	9 kr	1,21%

Tabellen nedan visar förändring i lånebild för Brf Madängsgatan 4 i Kville (skulder) respektive räntekostnader om inte samtliga lägenheter upplåts.

Anslutningsgrad 100% innebär att samtliga hyreslägenheter ombildas till bostadsrätt, 90% att 90% upplåts osv. Räntekostnader är uträknade efter genomsnittsräntan om 2,02%.

Mellanskillnaden mellan hyror och avgifter avser den minskade delen insatser och andel av årsavgifter samt den ökade andelen bostadshyror. Bostadshyrorna uppgår till 953 114 kronor år 2019.

Kostnadsförändringen i kronor visar skillnaden mellan ökade räntekostnader och överskottet man erhåller mellan hyror och årsavgifter

Anslutningsgrad	Föreningens skulder (kr)	Skuldsättning (%)	Räntekostnader (kr)	Skillnad hyror/ avgifter	Kostnads- ökning (kr)	Kostnadsökning (kr/kvm/år)
100%	6 630 000 kr	19,69%	133 705 kr			
90%	9 333 750 kr	27,72%	188 231 kr	45 619	8 907	14
85%	10 685 625 kr	31,74%	215 493 kr	68 428	13 361	21
80%	12 037 500 kr	35,75%	242 756 kr	91 237	17 814	28

av  
kor R



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MADÄNGSGATAN 4 I KVILLE  
Organisationsnummer 769623-5352

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

Känslighetsanalys Inflation (kr/m <sup>2</sup> )	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2031	2036
Inflation + 1%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Utgifter och avsättning	496	511	526	542	558	575	667	773
Kapitalkostnader (exkl avskrivning)	313	311	309	307	305	303	292	282
Övriga intäkter	31	32	33	34	35	36	42	49
Avgift	778	790	802	814	828	841	917	1006

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

Känslighetsanalys låneränta (kr/m <sup>2</sup> )	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2031	2036
Låneränta + 1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%
Utgifter och avsättning	496	506	516	526	537	548	605	668
Kapitalkostnader (exkl avskrivning)	417	414	410	407	404	401	385	370
Övriga intäkter	31	32	33	33	34	35	38	42
Avgift	881	888	894	900	907	914	952	995

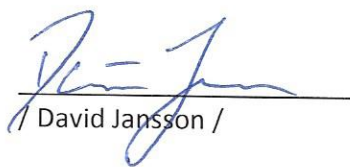
## 12. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.

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, ytuppgifter och intäkter mm hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar. Angivna ytuppgifter för lägenheter och lokaler är cirka-uppgifter samt befintliga hyresavtal är baserade på av säljaren angiven information.
5. Det åligger bostadsrättshavarna att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggsförsäkring 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.
8. Fastighetsägaren åtar sig att utföra markerade åtgärder enligt bifogad underhållsplan.

Göteborg 2020-12-01



/ Peter Nilsson /



/ David Jansson /



/ Samuel Jansson /