

---

# Kostnadskalkyl - Ättekroken

Denna kostnadskalkyl 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 Ättekroken, Göteborgs kommun, som registrerades 2018-12-12 med organisationsnummer 769637-0126 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 5 kap 3 § i Bostadsrättslagen (1991:614), har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens verksamhet med syftet att träffa förhandsavtal.

Uppgifterna i denna kostnadskalkylen 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 maj 2020. Driftkostnaderna är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt. När nyckeltal anges som (kr/m<sup>2</sup>) avses boarea om inget annat anges.

Byggnadsprojektet genomförs enligt avtal mellan Bostadsrättsföreningen Ättekroken 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 kostnadskalkyl 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. Entreprenaderna regleras genom avtalsform ABT-06. Inför kostnadskalkylen har en offert lämnats på entreprenadavtal och köpeavtal mark.

Upplåtelse av bostadsrättslägenheterna beräknas ske snarast efter registrering av ekonomisk plan, vilket beräknas ske mars 2021. Första inflyttning beräknas ske med start juni 2021.

---

## 2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Kålltorp 105:10 och 108:11 Fastigheterna kommer att innehas med äganderätt.
Adress	Ej klart
Areal (ca)	5470 m <sup>2</sup>
Boarea (ca)	5583 m <sup>2</sup>
Byggnadernas utformning	79 lägenheter i tre hus i 4-5 plan. Garage med 44 p-platser i bottenplan på hus A och B. 8 parkeringar i markplan vid hus C. Det finns ett styrelserum/övernattningsslägenhet i hus A. Föreningens hus är placerade så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.
Byggnadsår	Nybyggnation med färdigställande år etappvis 2021.
Gällande detaljplan	Detaljplan Kålltorp 5372
Bygglov	Bygglov 2019-05-20
Taxeringsvärde	Fastigheten beräknas få taxeringsvärde på 269 000 000 kr, var av markvärdet beräknas till 92 000 000 kr. (Endast en beräkning via Skatteverket).
Typkod	Fastigheten kommer att betecknas med typkod – 320. (Hyreshusenheter, huvudsakligen bostäder).
Försäkringar	Till förmån för föreningen finns färdigställandeförsäkring och förskottsgaranti tecknad via Gar-Bo. Vid slutbesiktning skall föreningen teckna fullvärdesförsäkring för fastigheten.

### Gemensamma anordningar och installationer

Gårdsplan	Planteringar, gräsytor och hårdgjorda ytor.
Övrigt	Miljöhus är placerade på gård.
Samfällighet	Del i gata. Infart hus A och B Kålltorp GA21.

---

## Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Plint på berg och pålning.
Stomme	Platsgjuten betong.
Bjälklag	Filigran bjälklag.
Fasader	Utfackningsväggar med stål. Putsad yta.
Yttertak	Tegelpannor och bandtäckt plåt.
Fönster	Aluminiumklädda träfönster
Balkonger/terrasser	77 lägenheter har balkong och 2 har uteplats. Varje lägenhet har ett eget varmförråd.
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme.
Ventilation	Fläktstyrt till- och frånluftssystem med värmeåtervinning.
El- och VA-anlutning	Kommunalt el- resp. VA-nät.
Fiberanslutning	Comhem bredband och basutbud tv.

## Kortfattad rumsbeskrivning

<b>Rum</b>	<b>Golv</b>	<b>Väggar</b>
Rum	Parkett	Målat
Kök	Parkett	Målat
Badrum	Klinker	Kakel
WC	Klinker	Kakel
Utrustning i kök	Gråa luckor, bänkskiva i laminat, kyl och frys, köksfläkt, induktionshäll, ugn, mikrovågsugn och diskmaskin.	
Utrustning i badrum	Wc-stol, dusch, tvättställ, väggskåp, tvättmaskin, torktumlare.	

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

### 3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Den totala förvärvskostnaden för Bostadsrättsföreningen Ättekroken beräknas uppgå till en summa om 344 854 156 kronor. Vidare ingår en kassa på 316 000 kr som är avsatt för föreningens likviditet.

Kostnadsslag	(kr)
Köpeskilling mark	80 800 000
Produktionskostnad	263 738 156
Kassa /likviditetsreserv	316 000
<b>Totalt</b>	<b>344 854 156</b>

### 4. Finansieringsplan

#### Kapitalkostnader

Föreningens kapitalkostnader grundar sig på gällande marknadsvillkor maj 2020. 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	22 324 396	2,00%	446 488	223 244	3-mån
Lån	22 314 880	2,50%	557 872	223 149	2 år
Lån	22 314 880	2,70%	602 502	223 149	5 år
<b>Summa lån</b>	<b>66 954 156</b>				
Upplåtelseavgifter	30 800 000				
Insatser	247 100 000				
<b>Totalt</b>	<b>344 854 156</b>		<b>1 606 862</b>	<b>669 542</b>	

## 5. Beräkning av föreningens årliga kostnader

### Kapitalutgifter och avskrivningar

Summan av föreningens kapitalutgifter redovisas i nedanstående tabell. Kostnads kalkylen 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 2 637 385 kr. Avskrivningen ingår inte i underlaget för årsavgifterna. 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 296 kr/m<sup>2</sup>/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.

Kostnadsslag	(kr)	(kr/m <sup>2</sup> )
Kapitalkostnader enl ovan	2 276 403	408
<b>Drift/underhållskostnader:</b>	<b>(kr)</b>	<b>(kr/m<sup>2</sup>)</b>
Löpande underhåll	200 000	36
Ekonomisk förvaltning/revision/styrelsearvode	123 000	22
Fastighetsskötsel/reparation	200 000	36
Försäkring	100 000	18
Renhållning/sophantering	100 000	18
Vatten och avlopp	173 000	31
Elförbrukning (gemensam)	84 000	15
Uppvärmning inkl tappvarmvatten	420 000	75
Övrigt	255 000	46
<b>Summa</b>	<b>1 655 000</b>	<b>296</b>
GA/samfällighet/övrigt	30 000	5
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt	0	0
Yttre fond	195 000	35
<b>Totalt</b>	<b>4 156 403</b>	<b>744</b>

## 6. Beräkning av föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrives 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. I årsavgiften ingående konsumtionsavgifter skall beräknas efter lägenheternas andelstal. Resultatet redovisas i nedanstående tabell.

Kostnadsslag	(kr)
Årsavgifter	3 592 403
Hysesintäkter	564 000
Debitering individuell mätning	0
<b>Totalt</b>	<b>4 156 403</b>

Parkeringsplatser i Garage har 44. Markparkering 8 platser. Platser i garaget kommer att hyras ut för 950 kr/månad. Markparkeringar kommer att hyras ut för 650kr/mån.

## 7. Redovisning av lägenheterna

De i bostadsrättsföreningen ingående lägenheterna presenteras nedan.

Nr	Hus	Lägenhets nummer	Vån plan	Antal rum	Typ	Balkong Uteplats	Area ca (m <sup>2</sup> )	And.tal (%)	Insats (kr)	Upplåtelseavg (kr)	Pris (kr)	Årsavg (kr/år)	Årsavg (kr/mån)
11-1001	A	1	11-1001	0	4	rok Balkong	82	1,48%	3 400 000	500 000	3 900 000	53 022	4 419
11-1002	A	1	11-1002	0	3	rok Balkong	71	1,28%	3 100 000	400 000	3 500 000	45 880	3 823
11-1101	A	1	11-1101	1	3	rok Balkong	71	1,28%	3 150 000	400 000	3 550 000	45 880	3 823
11-1102	A	1	11-1102	1	1	rok Balkong	30	0,54%	1 700 000	200 000	1 900 000	19 555	1 630
11-1103	A	1	11-1103	1	4	rok Balkong	82	1,48%	3 450 000	500 000	3 950 000	53 022	4 419
11-1201	A	1	11-1201	2	3	rok Balkong	71	1,28%	3 200 000	400 000	3 600 000	45 880	3 823
11-1202	A	1	11-1202	2	1	rok Balkong	30	0,54%	1 750 000	200 000	1 950 000	19 555	1 630
11-1203	A	1	11-1203	2	4	rok Balkong	82	1,48%	3 500 000	500 000	4 000 000	53 022	4 419
11-1301	A	1	11-1301	3	3	rok Balkong	71	1,28%	3 250 000	400 000	3 650 000	45 880	3 823
11-1302	A	1	11-1302	3	1	rok Balkong	30	0,54%	1 800 000	200 000	2 000 000	19 562	1 630
11-1303	A	1	11-1303	3	4	rok Balkong	83	1,48%	3 550 000	500 000	4 050 000	53 087	4 424
12-1001	A	2	12-1001	0	3	rok Balkong	83	1,49%	3 500 000	400 000	3 900 000	53 602	4 467
12-1002	A	2	12-1002	0	4	rok Balkong	92	1,65%	3 800 000	500 000	4 300 000	59 264	4 939
12-1101	A	2	12-1101	1	4	rok Balkong	92	1,65%	3 850 000	500 000	4 350 000	59 264	4 939
12-1102	A	2	12-1102	1	2	rok Balkong	46	0,82%	2 200 000	300 000	2 500 000	29 600	2 467
12-1103	A	2	12-1103	1	3	rok Balkong	83	1,49%	3 550 000	400 000	3 950 000	53 666	4 472
12-1201	A	2	12-1201	2	4	rok Balkong	92	1,65%	3 900 000	500 000	4 400 000	59 264	4 939
12-1202	A	2	12-1202	2	2	rok Balkong	46	0,82%	2 250 000	300 000	2 550 000	29 600	2 467
12-1203	A	2	12-1203	2	3	rok Balkong	83	1,49%	3 600 000	400 000	4 000 000	53 666	4 472
12-1301	A	2	12-1301	3	4	rok Balkong	92	1,65%	3 950 000	500 000	4 450 000	59 264	4 939
12-1302	A	2	12-1302	3	2	rok Balkong	46	0,82%	2 300 000	300 000	2 600 000	29 600	2 467
12-1303	A	2	12-1303	3	3	rok Balkong	83	1,49%	3 650 000	400 000	4 050 000	53 666	4 472
13-1001	A	3	13-1001	0	3	rok Balkong	69	1,24%	3 100 000	400 000	3 500 000	44 657	3 721
13-1002	A	3	13-1002	0	4	rok Balkong	85	1,52%	3 500 000	500 000	4 000 000	54 567	4 547
13-1101	A	3	13-1101	1	4	rok Balkong	85	1,52%	3 500 000	500 000	4 000 000	54 567	4 547
13-1102	A	3	13-1102	1	1	rok Balkong	36	0,64%	1 950 000	200 000	2 150 000	22 908	1 909
13-1103	A	3	13-1103	1	3	rok Balkong	69	1,24%	3 150 000	400 000	3 550 000	44 657	3 721
13-1201	A	3	13-1201	2	4	rok Balkong	85	1,52%	3 600 000	500 000	4 100 000	54 502	4 542
13-1202	A	3	13-1202	2	1	rok Balkong	36	0,64%	2 000 000	200 000	2 200 000	22 908	1 909
13-1203	A	3	13-1203	2	3	rok Balkong	69	1,24%	3 200 000	400 000	3 600 000	44 657	3 721
13-1301	A	3	13-1301	3	4	rok Balkong	85	1,52%	3 650 000	500 000	4 150 000	54 502	4 542
13-1302	A	3	13-1302	3	1	rok Balkong	36	0,64%	2 050 000	200 000	2 250 000	22 908	1 909
13-1303	A	3	13-1303	3	3	rok Balkong	69	1,24%	3 250 000	400 000	3 650 000	44 657	3 721
13-1401	A	3	13-1401	4	3	rok Balkong	68	1,21%	3 500 000	400 000	3 900 000	43 499	3 625
21-1001	B	1	21-1001	0	3	rok Balkong	69	1,24%	3 050 000	400 000	3 450 000	44 400	3 700
21-1002	B	1	21-1002	0	2	rok Uteplats	45	0,80%	2 050 000	300 000	2 350 000	28 763	2 397
21-1003	B	1	21-1003	0	3	rok Balkong	71	1,26%	3 100 000	400 000	3 500 000	45 365	3 780
21-1101	B	1	21-1101	1	3	rok Balkong	69	1,24%	3 100 000	400 000	3 500 000	44 400	3 700
21-1102	B	1	21-1102	1	2	rok Balkong	45	0,80%	2 100 000	300 000	2 400 000	28 763	2 397
21-1103	B	1	21-1103	1	4	rok Balkong	93	1,66%	3 900 000	500 000	4 400 000	59 586	4 965
21-1201	B	1	21-1201	2	3	rok Balkong	69	1,24%	3 150 000	400 000	3 550 000	44 400	3 700
21-1202	B	1	21-1202	2	2	rok Balkong	45	0,80%	2 150 000	300 000	2 450 000	28 763	2 397
21-1203	B	1	21-1203	2	4	rok Balkong	93	1,66%	3 950 000	500 000	4 450 000	59 605	4 967
21-1301	B	1	21-1301	3	3	rok Balkong	69	1,24%	3 200 000	400 000	3 600 000	44 400	3 700
21-1302	B	1	21-1302	3	4	rok Balkong	89	1,60%	4 100 000	500 000	4 600 000	57 527	4 794
21-1303	B	1	21-1303	3	4	rok Balkong	93	1,66%	4 000 000	500 000	4 500 000	59 586	4 965
21-1401	B	1	21-1401	4	3	rok Balkong	69	1,24%	3 250 000	400 000	3 650 000	44 400	3 700
21-1402	B	1	21-1402	4	4	rok Balkong	93	1,66%	4 050 000	500 000	4 550 000	59 586	4 965
21-1501	B	1	21-1501	5	2	rok Balkong	59	1,06%	2 600 000	300 000	2 900 000	38 029	3 169
21-1502	B	1	21-1502	5	1,5	rok Balkong	40	0,72%	2 400 000	200 000	2 600 000	25 739	2 145

\*I avgiften ingår ej hushållsel. Kostnad per lägenhet för hushållsel beräknas till ca 4 000 kr/ år, varierar beroende på nyttjande och förbrukning. Basutbud tv och bredband ingår i avgiften.

\*\*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.

\*\*\*\*Lägenhetens boa är avrundad.



Nr	Hus	Lägenhets nummer SKV	Vån plan	Antal rum	Typ	Balkong Uteplats	Area ca (m2)	And.tal (%)	Insats (kr)	Upplåtelseavg (kr)	Pris (kr)	Årsavg (kr/år)	Årsavg (kr/mån)
22-1001	B	2	22-1001	0	5	rok Balkong	111	1,99%	4 100 000	500 000	4 600 000	71 490	5 958
22-1002	B	2	22-1002	0	2	rok Uteplats	45	0,80%	2 050 000	300 000	2 350 000	28 763	2 397
22-1003	B	2	22-1003	0	3	rok Balkong	69	1,24%	3 050 000	400 000	3 450 000	44 400	3 700
22-1101	B	2	22-1101	1	5	rok Balkong	111	1,99%	4 200 000	500 000	4 700 000	71 490	5 958
22-1102	B	2	22-1102	1	2	rok Balkong	45	0,80%	2 100 000	300 000	2 400 000	28 763	2 397
22-1103	B	2	22-1103	1	3	rok Balkong	69	1,24%	3 100 000	400 000	3 500 000	44 400	3 700
22-1201	B	2	22-1201	2	5	rok Balkong	111	1,99%	4 300 000	500 000	4 800 000	71 490	5 958
22-1202	B	2	22-1202	2	2	rok Balkong	45	0,80%	2 150 000	300 000	2 450 000	28 763	2 397
22-1203	B	2	22-1203	2	3	rok Balkong	69	1,24%	3 150 000	400 000	3 550 000	44 400	3 700
22-1301	B	2	22-1301	3	5	rok Balkong	111	1,99%	4 400 000	500 000	4 900 000	71 490	5 958
22-1302	B	2	22-1302	3	4	rok Balkong	89	1,60%	4 100 000	500 000	4 600 000	57 527	4 794
22-1303	B	2	22-1303	3	3	rok Balkong	69	1,24%	3 200 000	400 000	3 600 000	44 400	3 700
22-1401	B	2	22-1401	4	5	rok Balkong	111	1,99%	4 500 000	500 000	5 000 000	71 490	5 958
22-1402	B	2	22-1402	4	3	rok Balkong	69	1,24%	3 250 000	400 000	3 650 000	44 400	3 700
22-1501	B	2	22-1501	5	2	rok Balkong	61	1,10%	2 650 000	300 000	2 950 000	39 509	3 292
31-1001	C	1	31-1001	0	3	rok Balkong	68	1,22%	3 000 000	400 000	3 400 000	43 885	3 657
31-1002	C	1	31-1002	0	1,5	rok Balkong	42	0,76%	2 100 000	200 000	2 300 000	27 219	2 268
31-1003	C	1	31-1003	0	4	rok Balkong	98	1,75%	3 700 000	500 000	4 200 000	62 803	5 234
31-1101	C	1	31-1101	1	3	rok Balkong	68	1,22%	3 050 000	400 000	3 450 000	43 885	3 657
31-1102	C	1	31-1102	1	1,5	rok Balkong	42	0,76%	2 100 000	200 000	2 300 000	27 219	2 268
31-1103	C	1	31-1103	1	4	rok Balkong	98	1,75%	3 800 000	500 000	4 300 000	62 868	5 239
31-1201	C	1	31-1201	2	3	rok Balkong	68	1,22%	3 100 000	400 000	3 500 000	43 885	3 657
31-1202	C	1	31-1202	2	1,5	rok Balkong	42	0,76%	2 100 000	200 000	2 300 000	27 219	2 268
31-1203	C	1	31-1203	2	4	rok Balkong	98	1,75%	3 900 000	500 000	4 400 000	62 868	5 239
31-1301	C	1	31-1301	3	3	rok Balkong	68	1,22%	3 150 000	400 000	3 550 000	43 885	3 657
31-1302	C	1	31-1302	3	1,5	rok Balkong	42	0,76%	2 100 000	200 000	2 300 000	27 219	2 268
31-1303	C	1	31-1303	3	4	rok Balkong	98	1,75%	4 000 000	500 000	4 500 000	62 868	5 239
31-1401	C	1	31-1401	4	2	rok Balkong	65	1,17%	2 950 000	300 000	3 250 000	42 083	3 507
31-1402	C	1	31-1402	4	2	rok Balkong	54	0,96%	2 700 000	300 000	3 000 000	34 619	2 885
<b>Totalt lgh</b>							<b>5583</b>	<b>100,00%</b>	<b>247 100 000</b>	<b>30 800 000</b>	<b>277 900 000</b>	<b>3 592 403</b>	<b>299 367</b>

\*I avgiften ingår ej hushållsel. Kostnad per lägenhet för hushållsel beräknas till ca 4 000 kr/ år, varierar beroende på nyttjande och förbrukning. Basutbud tv och bredband ingår i avgiften.

\*\*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.

\*\*\*\*Lägenhetens boa är avrundad.

## 8. Nyckeltal

Nedan anges föreningens nyckeltal.

Nyckeltal	(kr/m <sup>2</sup> )
Insatser och upplåtelseavgifter	49 776
Belåning i förening	11 993
Driftskostnader inkl underhåll, administration och avsättning	337
Produktionskostnad av föreningens fastighet	61 769
Amortering	120
Avsättning till fond	35
Sparande (amortering + avsättning till fond)	155
Genomsnittlig årsavgift	643

## 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	15	16
Bedömd snlttränta	2,40%	2,40%	2,40%	2,40%	2,40%	2,90%	3,40%	3,40%	3,40%
Bedömd inflation	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
<b>Intäkter</b>									
Årsavgifter	3 592 403	3 664 251	3 737 536	3 812 287	3 888 533	3 966 303	4 379 120	4 740 100	4 834 902
Övriga intäkter	564 000	575 280	586 786	598 521	610 492	622 702	687 513	744 186	759 070
<b>Summa</b>	<b>4 156 403</b>	<b>4 239 531</b>	<b>4 324 322</b>	<b>4 410 808</b>	<b>4 499 025</b>	<b>4 589 005</b>	<b>5 066 632</b>	<b>5 484 286</b>	<b>5 593 972</b>
<b>Drift/underhållskostnader</b>									
Drift/uh	1 655 000	1 688 100	1 721 862	1 756 299	1 791 425	1 827 254	2 017 436	2 183 737	2 227 412
GA/samfällighet/övrigt	30 000	30 600	31 212	31 836	32 473	33 122	36 570	39 584	40 376
Kommunal Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	0	151 936
<b>Summa</b>	<b>1 685 000</b>	<b>1 718 700</b>	<b>1 753 074</b>	<b>1 788 135</b>	<b>1 823 898</b>	<b>1 860 376</b>	<b>2 054 006</b>	<b>2 223 322</b>	<b>2 419 725</b>
<b>Finansiella utgifter</b>									
Låneräntor	1 606 862	1 590 793	1 574 724	1 558 656	1 542 587	1 844 551	2 048 763	1 957 707	1 934 943
Amorteringar	669 542	669 542	669 542	669 542	669 542	669 542	669 542	669 542	669 542
<b>Summa</b>	<b>2 276 403</b>	<b>2 260 335</b>	<b>2 244 266</b>	<b>2 228 197</b>	<b>2 212 129</b>	<b>2 514 092</b>	<b>2 718 304</b>	<b>2 627 248</b>	<b>2 604 484</b>
Ingående kassa	316 000								
Avsättning till fond	195 000	198 900	202 878	206 936	211 074	215 296	237 704	257 298	262 444
<b>Likviditet</b>	<b>511 000</b>	<b>771 497</b>	<b>1 098 479</b>	<b>1 492 954</b>	<b>1 955 952</b>	<b>2 170 488</b>	<b>4 073 869</b>	<b>6 093 496</b>	<b>6 663 258</b>
Varav avsättning till fond	195 000	393 900	596 778	803 714	1 014 788	1 230 084	2 372 900	3 372 216	3 634 661

Resultatprognos									
Rörelseintäkter	4 156 403	4 239 531	4 324 322	4 410 808	4 499 025	4 589 005	5 066 632	5 484 286	5 593 972
Rörelsekostnader	1 685 000	1 718 700	1 753 074	1 788 135	1 823 898	1 860 376	2 054 006	2 223 322	2 267 788
Avskrivningar	2 637 382	2 637 382	2 637 382	2 637 382	2 637 382	2 637 382	2 637 382	2 637 382	2 637 382
Räntekostnader	1 606 862	1 590 793	1 574 724	1 558 656	1 542 587	1 844 551	2 048 763	1 957 707	1 934 943
<b>Årest resultat</b>	<b>-1 772 840</b>	<b>-1 707 343</b>	<b>-1 640 858</b>	<b>-1 573 365</b>	<b>-1 504 842</b>	<b>-1 753 304</b>	<b>-1 673 518</b>	<b>-1 334 124</b>	<b>-1 246 141</b>
<b>Ackumulerat resultat</b>	<b>-1 772 840</b>	<b>-3 480 183</b>	<b>-5 121 041</b>	<b>-6 694 406</b>	<b>-8 199 248</b>	<b>-9 952 552</b>	<b>-17 888 371</b>	<b>-23 740 104</b>	<b>-24 986 245</b>
<b>Ackumulerad fond</b>	<b>195 000</b>	<b>393 900</b>	<b>596 778</b>	<b>803 714</b>	<b>1 014 788</b>	<b>1 230 084</b>	<b>2 372 900</b>	<b>3 372 216</b>	<b>3 634 661</b>

## 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	15	16
<b>Inflation (kr/m<sup>2</sup>)</b>									
<b>Inflation + 1%</b>	<b>3%</b>	<b>3%</b>	<b>3%</b>	<b>3%</b>	<b>3%</b>	<b>3%</b>	<b>3%</b>	<b>3%</b>	<b>3%</b>
Utgifter och avsättning	347	357	368	379	390	402	466	525	540
Kapitalutgifter	408	405	402	399	396	450	487	471	467
Övriga intäkter	104	107	110	114	117	121	140	157	162
Ökad nettokostnad	7	10	12	15	18	21	39	56	61
Avgift med inflation +1%	651	666	682	698	715	732	823	894	906
Avgift enligt prognos	643	656	669	683	696	710	784	838	845

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 2%.

Känslighetsanalys år	1	2	3	4	5	6	11	15	16
<b>lånaränta (kr/m<sup>2</sup>)</b>									
<b>Lånaränta + 1%</b>	<b>+1%</b>	<b>+1%</b>	<b>+1%</b>	<b>+1%</b>	<b>+1%</b>	<b>+1%</b>	<b>+1%</b>	<b>+1%</b>	<b>+1%</b>
Utgifter och avsättning	337	343	350	357	364	372	410	444	453
Kapitalutgifter	528	524	520	515	511	507	487	471	467
Övriga intäkter	101	103	105	107	109	112	123	133	136
Avgift låneränta +1%	763	764	765	766	766	768	774	782	784
Avgift enligt prognos	643	656	669	683	696	710	784	849	866

Känslighetsanalys år	1	2	3	4	5	6	11	15	16
<b>lånaränta (kr/m<sup>2</sup>)</b>									
<b>Lånaränta + 2%</b>	<b>+2%</b>	<b>+2%</b>	<b>+2%</b>	<b>+2%</b>	<b>+2%</b>	<b>+2%</b>	<b>+2%</b>	<b>+2%</b>	<b>+2%</b>
Utgifter och avsättning	337	343	350	357	364	372	410	444	453
Kapitalutgifter	648	642	637	632	626	621	595	574	568
Övriga intäkter	101	103	105	107	109	112	123	133	136
Avgift låneränta +2%	883	883	882	882	882	881	882	885	886
Avgift enligt prognos	643	656	669	683	696	710	784	849	866

---

## 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 Ekonomisk plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader, areauppgifter och intäkter mm hänför sig till vid tidpunkten för kalkylens upprättande kända förutsättningar. Angivna ytuppgifter för lägenheter är cirka-uppgifter baserade på av arkitekten angiven information.
5. Det rekommenderas att bostadsrättshavarna tecknar och vidmakthåller 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.

Göteborg 2020-05-12

  
Monica Westberg, styrelseledamot

  
Annelie Engström, styrelseledamot

  
Helen Bergendahl, styrelseledamot

### Bilagor

#### A. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg