

EKONOMISK PLAN FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GENERALEN INOM KVIBERGS TERRASS

Org nr. 769624-0824

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A	Allmänna förutsättningar	<i>sid</i> 1-2
B	Beskrivning av fastigheterna	3-7
C	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv och finansieringsplan	8
D	Beräkning av föreningens årliga kostnader	9-10
E	Beräkning av föreningens årliga intäkter.	11
	Lägenhetsförteckning	12
F	Ekonomisk prognos, 12-årsgraf och känslighetsanalys	13-15
G	Särskilda förhållanden	16

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GENERALEN INOM KVIBERGS TERRASS

A Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Generalen inom Kvibergs Terrass, 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 och utan tidsbegränsning.

Under maj 2013 – december 2014 planeras bebyggelse av sammanlagt 44 lägenheter och en lokal i ett femvåningshus med källare. Bebyggelsen utgör den fjärde utbyggnadsetappen i området. Det finns två bostadsrättsföreningar där inflyttning är klar och en bostadsrättsförening där flerbostadshusen är under uppförande i området. Det planeras vidare för närvarande ytterligare två etapper i området (sammanlagt ytterligare tre flerbostadshus med hyresrätter). Planförhållandena regleras i Detaljplan 2009-05-07 akt nr 1480K-II-4912.

Upplåtelsen av bostadsrätterna i föreningen beräknas ske med start under april 2013, dock tidigast då ekonomisk plan registrerats. Inflyttning i lägenheterna beräknas ske med start under oktober 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 ifråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på avtalad köpeskilling samt på entreprenadkontrakt med Wäst-Bygg AB respektive Tuve Bygg AB och på beräkning av under byggnadstiden tillkommande kostnader. Föreningens andel av kostnaden för utbyggnationen av gemensamhetsanläggningarna ingår i fastighetsförvärvet. Entreprenadkontraktet med Tuve Bygg AB avser föreningens kostnad för dess andel av nybyggnation av parkeringsgarage. Föreningens andel motsvarar 25 parkeringsplatser. Samtliga byggherrekostnader ingår i fastighetsförvärvet. Såväl Wäst-Bygg AB som Tuve Bygg AB genomför byggnadsprojekten på totalentreprenad.

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

SBAB 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 ekonomiska plan. Sverigehuset garanterar vidare 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 drifts- och kapitalkostnader samt uppbär alla intäkter fram till avräkningsdagen då likvidavräkning sker. Det innebär att föreningen står kostnaden för avskrivning av byggnad vilket inte är en likviditetspåverkande post.

Byggsförsäkring kommer att tecknas.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GENERALEN INOM KVIBERGS TERRASS

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

Parkeringsplatser upplåts med hyresavtal. Kostnaden härför ingår inte i lägenhetens årsavgift utan debiteras separat. Vid överlåtelse av bostadsrätten upphör avtalet för parkeringsplatsen att gälla.

2013042400156

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GENERALEN INOM KVIBERGS TERRASS

B

Beskrivning av fastighet

Fastighetsbeteckning	Göteborg Kviberg 741:190
Adress	Hinderbanan 16, 18 och 20, 415 28 Göteborg
Tomternas areal	1 533 m ²
Boarea	ca 3 561 m ²
Byggnadernas antal	Ett flerbostadshus
Antal bostadslägenheter	44 lägenheter
Lokal	En lokal på ca 115 m ² i entréplan
Allmänna ytor i källarplan	Förråd, teknikutrymme, tvättstuga mm.

Gemensamma anordningar och utrymmen

Separata förråd finns till samtliga bostäder i entré/källarplan. Det finns också några gemensamma förråd. Gemensam tvättstuga finns till förmån för samtliga lägenheter, preliminärt innehållande två tvättmaskiner, torktumlare, torkskåp och mangel. Gemensamt cykel- och barnvagnsförråd kommer att finnas samt uppställningsplats för rullstol med möjlighet till elladdning. I övrigt kommer finnas hiss, ventilation- el och fjärrvärmecentral, trapphus och postboxar.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Gångytor i anslutning till entréer samt ledningar för VA, tele och fjärrvärme.

Gemensamhetsanläggningar och marksamfällighet

Föreningen är medlem i Hinderbanans samfällighetsförening som förvaltar följande gemensamhetsanläggningar och marksamfällighet i området;

GA: 44	Kommunikationsytor, sopsugsanläggning, parkeringsplatser utomhus, dagvatten- och spillvattenledningar.
GA: 45	Gata
S:12	Marksamfällighet

De utvändiga parkeringsplatserna i området kommer att fördelas till respektive förening. Till Bostadsrättsföreningen Generalen inom Kvibergs Terrass kommer finnas cirka nio parkeringsplatser utomhus (fem av dessa kommer att hyras av Bostadsrättsföreningen Generalen inom Kvibergs Terrass).

Gemensamhetsanläggning garage

Fastigheten är deltagare i anläggningssamfällighet som bildats för ändamålet utförande och drift av garage i gemensamhetsanläggning GA:46.

Garaget kommer ha totalt ca 47 parkeringsplatser och kommer uppföras som en del av nybyggnationen. Föreningens andel i garaget kommer motsvara 25 parkeringsplatser. Föreningen kommer att ta såväl kostnaderna som intäkterna motsvarande föreningens andel i garaget. Bostadsrättsföreningen Löjtnanten inom Kvibergs Terrass kommer att ha en andel i parkeringsgaraget motsvarande de resterande 22 parkeringsplatserna och kommer på motsvarande sätt att ta såväl kostnaderna för som intäkterna motsvarande denna förenings andel i garaget.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GENERALEN INOM KVIBERGS TERRASS

Bostadsrättsföreningen Generalen inom Kvibergs Terrass kommer till sina egna medlemmar att kunna hyra ut 20 parkeringsplatser i garaget. Bostadsrättsföreningen Majoren inom Kvibergs Terrass ska hyra fem parkeringsplatser (av föreningens 25 platser) i parkeringsgaraget till marknadsmässigt pris. Uthyrning av garageplatser medför moms skyldighet och föreningen kommer att momsregistreras för denna verksamhet.

Servitut/ledningsrätt/nyttjanderätt

Fastigheten 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 enligt följande;

- 1480K-2011F238.7 Servitut till förmån för fastigheten för ändamålet tillträde
- 1480K-2011F238.3 Servitut till förmån för fastigheten för ändamålet kallvatten, optokabel
- 1480K-2011F22.2 Ledningsrätt till last för fastigheten för ändamålet starkström
- 1480K-2011F22.3 Ledningsrätt till last för fastigheten för ändamålet fjärrvärme

"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.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GENERALEN INOM KVIBERGS TERRASS

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Pålning och hel bottenplatta på mark.
Konstruktion	Bjälklag och lägenhetsskiljande väggar i betong. Det åvilar entreprenören att uppfylla gällande krav på bärighet, brandkrav, ljudisolering mellan och i lägenheterna, fuktisolering etc.
Ytterväggar	Utfackningsväggar med skivor och/eller ventilerad puts.
Lägenhetsskiljande väggar	Betong 200 mm
Innerväggar ej bärande	Gipsskiva Regelverk Gipsskiva
Bjälklag	Betong 250 mm
Balkonger	Betong
Yttertak i topplägenhet	Betong eller gipsskivor Diffusionsspärr Lösull Takstolar Råspont Underlagspapp Papp Huvar etc. i erforderlig omfattning
Invändig trappa i trapphus	Betong trappor i standard Terazzo
Entrédörrar	Lägenhetsdörr typ målad, säkerhetsdörr
Plåtarbeten	Hänggrännor, fotplåt, stuprör, droppbleck och dylikt utföres med typ Plannja Square, plastisolbehandlad plåt.
Mark	Angöringsgata och parkeringar utförs med asfalt. Uteplatser förses med trall, i övrigt gräsytor och planteringar.
Uppvärmningssystem	Bostadshusen värms med fjärrvärme och vattenradiatorer.
Ventilation	Fastigheten är försedd med ett mekanisk ftx-system: från- och tilluftsventilation med värmeväxling.

2013042400159

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GENERALEN INOM KVIBERGS TERRASS

G = golv
D = dörrar

Fo = foder
T = tak

S = socklar
Fö = fönster

V = väggar
Ö = övrigt

Entré/hall	G	Ekiparkett
	S	Trä, ek
	Fo	Trä, vita
	V	Målad microlitväv på gips/betong
	D	Slät, vit, typ Swedoor
	T	Målning grängat
	Ö	Skåpsinredning enl. ritning
Kök	G	Ekiparkett
	S	Trä, ek
	Fo	Trä, vita
	V	Målad microlitväv på gips/betong, kakel som stänkskydd
	Fö	Trä, fabriksmålade. Aluminium/trä
	T	Målning grängat
	Ö	<i>Köksenhet:</i>
		Skåpssnickerier, omfattning enligt ritning.
		Kyl/sval typ Siemens
		Frys typ Siemens
		Kyl/frys typ Siemens (endast i 2 rok och lokal)
		Glaskeramikhäll typ Siemens
		Mikrovågsugn typ Siemens
Bad, WC/dusch		Inbyggnadsugn typ Siemens
		Diskmaskin typ Siemens
		Spisfläkt anpassad till avsedd ventilation
		Diskbänk rostfritt
		Belysning under överskåpen
		Bänkskiva, laminat
	G	Klinker
	Fo	Trä, vita
	V	Kakel
	D	Slät, vit, typ Swedoor
	T	Målat
	Ö	Tvättmaskin typ Siemens
		Torktumlare typ Siemens
		Duschvägg, kommod och skåp Svedbergs
		WC-stol
		Handdukskrokar, toalettpappershållare
		Komfortvärme i golv

2013042400160

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GENERALEN INOM KVIBERGS TERRASS

2013042400161

Sovrum	G	Ekparkett
	S	Trä, ek
	Fo	Trä, vita
	V	Målad microlitväv på gips/betong
	D	Slät, vit, typ Swedoor
	Fö	Trä, fabriksmålade. Aluminium / trä
	T	Målning grängat
	Ö	Garderob enligt ritning
Vardagsrum	G	Ekparkett
	S	Trä, ek
	Fo	Trä, vita
	V	Målad microlitväv på gips/betong
	Fö	Trä, fabriksmålade. Aluminum / trä
	T	Målning grängat
WC	G	Klinker
	S	Klinker
	Fo	Trä, vita
	V	Kakel
	D	Slät, vit, typ Swedoor
	T	Målat
	Ö	WC-stol, tvättställ och spegel från Svedbergs handdukskrokar, toalettpappershållare
Klk	G	Parkett
	V	Målning
	T	Målad microlitväv på gips/betong
	D	Slät, vit, typ Swedoor
	Fo	Trä, vita
	S	Trä, ek
	Ö	Klädstång och hylla

En omgång ritningar hålls tillgängliga hos föreningens styrelse.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GENERALEN INOM KVIBERGS TERRASS

C Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Köpeskilling för föreningens fastigheter	69 368 750 kr
Nybyggnadskostnader inkl mervärdesskatt	73 086 250 kr
Återbetald investeringsmoms	-1 675 000 kr
Likviditetsreserv	<u>220 000 kr</u>
Summa	141 000 000 kr

Finansieringsplan

Fastighetsförvärv enligt ovan	141 000 000 kr
Föreningens lån	-40 500 000 kr
Insatser och upplåtelseavifter	<u>-100 500 000 kr</u>
Summa	0 kr

Vid fastställandet av föreningens nybyggnadskostnader har det beslutats att återbetalning av investeringsmoms om 1 675 000 kr ska tillfalla föreningen. Om verkligt avlyft momsbelopp blir högre än 1 675 000 kr ska föreningen erlägga mellanskillnaden till Sverigehuset som en ökning av kontraktssumman. Om verkligt avlyft momsbelopp blir lägre än 1 675 000 kr ska kontraktssumman reduceras med mellanskillnaden.

2013042400162

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GENERALEN INOM KVIBERGS TERRASS

D Beräkning av föreningens årliga kostnader

Årliga kostnader avser år 1 efter färdigställande.

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga kostnader, amorteringar och avskrivningar. Avskrivning på byggnaden sker enligt en progressiv avskrivningsplan utifrån byggnadernas ekonomiska livslängd som beräknas till 85 år. Kreditens löptid är 50 år. Bindningstiden för lånen är 1-5 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 + 1 %-enhets räntemarginal.

Lån Nr	Bindn Tid	Belopp kr	Lånetid år	Räntesats %	Räntekostn kr	Amortering kr	Kapitalkostn kr
1	rörlig	13 500 000	50	4,18	564 300	0	564 300
2	2 år	13 500 000	50	4,25	573 750	0	573 750
3	3 år	13 500 000	50	4,45	600 750	108 000	708 750
Summa		40 500 000 kr			1 738 800 kr	108 000 kr	1 846 800 kr

Lån	40 500 000 kr
Insatser	75 375 000 kr
Upplåtelseavgifter	25 125 000 kr
Summa finansiering	141 000 000 kr

Föreningens årliga kapitalkostnad

Kapitalkostnad ränta år 1 **1 738 800 kr**

Amortering enligt nedan plan kr/år

Lån	År 1-5	År 6-10	År 11-12
1	amorteringsfritt	122 727 kr	171 818 kr
2	amorteringsfritt	122 727 kr	171 818 kr
3	108 000 kr	117 818 kr	164 945 kr

Avskrivning är avsedd att ske progressivt med en årlig ökning med 4 % enligt nedan plan kr;

År 1	108 000 kr
År 2	112 320 kr
År 3	116 813 kr
År 4	121 485 kr
År 5	126 345 kr

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GENERALEN INOM KVIBERGS TERRASS

Kapitalkostnader

Nettokapitalkostnader	1 738 800 kr
Amortering (år 1) ¹ / Avskrivning (år 1) ²	108 000 kr
Delsumma	1 846 800 kr

Avsättningar

Föreningens fastighetsunderhåll	25 kr / kvm Boa ³	89 025 kr
Delsumma		89 025 kr

Driftskostnader⁴

Ekonomisk förvaltning	44 000 kr
Elförbrukning	143 000 kr
Fastighetsskötsel	85 000 kr
Föreningens administration	35 000 kr
Försäkringar	30 000 kr
Gemensamhetsanläggningar inkl garage	70 000 kr
Hisskostnader övrigt	9 000 kr
Revisionsarvode	19 000 kr
Sophämtning	50 000 kr
Sotning	5 000 kr
Styrelsearvode	14 000 kr
Teknisk förvaltning, serviceavtal	35 000 kr
Trapp- och källarstädning	40 000 kr
Triple Play (grundleverans)	121 440 kr
Uppvärmning	250 000 kr
Utestädning inkl snöröjning	15 000 kr
Vattenförbrukning	15 000 kr
Delsumma	980 440 kr

Övriga kostnader

Fastighetsavgift för bostäder ⁵	0 kr
Delsumma	0 kr

Summa beräknade årliga kostnader år 1	2 916 265 kr
--	---------------------

¹ Amortering enligt plan

² Avskrivning är avsedd att ske progressivt från år 1 enligt plan

³ I enlighet med föreningens stadgar

⁴ Driftskostnaderna är uppskattade efter normalförbrukning. 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.

⁵ Enligt nu gällande lagstiftning utgår inte fastighetsavgift de femton första åren efter fastställt värdeår som beräknas bli 2014. Sverigehuset svarar för fastighetsavgift värdeåret. Taxeringsvärdet inklusive nybyggnad har ännu ej fastställts men beräknas bli 52 614 000 kr. Uppskattningen är baserad på Beräknad fastighetstaxering 2013-2015, värdeområde 1480084.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GENERALEN INOM KVIBERGS TERRASS

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 insats	687 kr/kvm /år	2 447 025 kr
Årsavgifter fördelade per lägenhet	2 760 kr/lgh/år	121 440 kr
Årlig hyra lokal	1 000 kr/kvm /år	115 000 kr
Parkeringsplatser garage	8 640 kr/plats/år	216 000 kr
Parkeringsplats utomhus	4 200 kr/ plats/år	16 800 kr
Summa beräknade årliga intäkter år 1		2 916 265 kr

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.

Parkeringsplatserna i garage kommer att beläggas med mervärdesskatt. Hyra för en parkeringsplats i garage beräknas till 900 kr per månad inklusive mervärdesskatt. Hyra för parkeringsplatser ingår inte i årsavgiften, utan debiteras separat.

Föreningen kommer att ansöka om frivillig skattskyldighet avseende mervärdesskatt om lokalen hyrs ut till hyresgäst som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet. Den beräknade årliga hyran av lokal är angiven exklusive mervärdesskatt.

2013042400165

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GENERALEN INOM KVIBERGS TERRASS

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.

Trapp- uppgång	Lgh Nr	Vån	Area [kvm]	Rok	M/B/T	Andelstal baserat på		Upplåtelseavgift [SEK]	Köpeskilling [SEK]	Årsavgift [SEK]	Månadsavgift [SEK]
						Insats [%]	[SEK]				
18	1001	1	93	4rok	M+B	2,5516%	1 923 299	356 701	2 280 000	65 199	5 433
18	1002	1	105	4rok	M+B	2,7599%	2 080 303	519 697	2 600 000	70 296	5 858
18	1003	1	80	3rok	M+B	2,2566%	1 700 877	209 123	1 910 000	57 978	4 832
18	1004	1	54	2rok	M+B	1,7185%	1 295 283	4 717	1 300 000	44 811	3 734
18	1005	1	65	2rok	M+B	1,9094%	1 439 203	180 797	1 620 000	49 483	4 124
18	1101	2	93	4rok	B	2,5516%	1 923 299	586 701	2 510 000	65 199	5 433
18	1102	2	105	4rok	B	2,7599%	2 080 303	779 697	2 860 000	70 296	5 858
18	1103	2	80	3rok	B	2,2566%	1 700 877	409 123	2 110 000	57 978	4 832
18	1104	2	54	2rok	B	1,7185%	1 295 283	134 717	1 430 000	44 811	3 734
18	1105	2	65	2rok	B	1,9094%	1 439 203	340 797	1 780 000	49 483	4 124
18	1201	3	93	4rok	B	2,5516%	1 923 299	706 701	2 630 000	65 199	5 433
18	1202	3	105	4rok	B	2,7599%	2 080 303	909 697	2 990 000	70 296	5 858
18	1203	3	80	3rok	B	2,2566%	1 700 877	509 123	2 210 000	57 978	4 832
18	1204	3	54	2rok	B	1,7185%	1 295 283	204 717	1 500 000	44 811	3 734
18	1205	3	65	2rok	B	1,9094%	1 439 203	420 797	1 860 000	49 483	4 124
18	1301	4	93	4rok	B	2,5516%	1 923 299	856 701	2 780 000	65 199	5 433
18	1302	4	105	4rok	B	2,7599%	2 080 303	1 079 697	3 160 000	70 296	5 858
18	1303	4	80	3rok	B	2,2566%	1 700 877	639 123	2 340 000	57 978	4 832
18	1304	4	54	2rok	B	1,7185%	1 295 283	284 717	1 580 000	44 811	3 734
18	1305	4	65	2rok	B	1,9094%	1 439 203	530 797	1 970 000	49 483	4 124
18	1401	5	74	3rok	T	2,1524%	1 622 375	857 625	2 480 000	55 430	4 619
18	1402	5	82	3rok	T	2,2913%	1 727 044	992 956	2 720 000	58 828	4 902
18	1403	5	67	2rok	T	1,9441%	1 465 371	574 629	2 040 000	50 333	4 194
18	1404	5	106	4rok	T	2,7773%	2 093 387	1 426 613	3 520 000	70 721	5 893
20	1001	1	80	3rok	M+B	2,2566%	1 700 877	259 123	1 960 000	57 978	4 832
20	1002	1	80	3rok	M+B	2,2566%	1 700 877	219 123	1 920 000	57 978	4 832
20	1003	1	88	3rok	M+B	2,3954%	1 805 546	354 454	2 160 000	61 376	5 115
20	1004	1	93	4rok	M	2,5516%	1 923 299	356 701	2 280 000	65 199	5 433
20	1101	2	80	3rok	B	2,2566%	1 700 877	459 123	2 160 000	57 978	4 832
20	1102	2	80	3rok	B	2,2566%	1 700 877	419 123	2 120 000	57 978	4 832
20	1103	2	88	3rok	B	2,3954%	1 805 546	574 454	2 380 000	61 376	5 115
20	1104	2	93	4rok	B	2,5516%	1 923 299	586 701	2 510 000	65 199	5 433
20	1201	3	80	3rok	B	2,2566%	1 700 877	559 123	2 260 000	57 978	4 832
20	1202	3	80	3rok	B	2,2566%	1 700 877	519 123	2 220 000	57 978	4 832
20	1203	3	88	3rok	B	2,3954%	1 805 546	684 454	2 490 000	61 376	5 115
20	1204	3	93	4rok	B	2,5516%	1 923 299	706 701	2 630 000	65 199	5 433
20	1301	4	80	3rok	B	2,2566%	1 700 877	689 123	2 390 000	57 978	4 832
20	1302	4	80	3rok	B	2,2566%	1 700 877	649 123	2 350 000	57 978	4 832
20	1303	4	88	3rok	B	2,3954%	1 805 546	824 454	2 630 000	61 376	5 115
20	1304	4	93	4rok	B	2,5516%	1 923 299	856 701	2 780 000	65 199	5 433
20	1401	5	68	2rok	T	1,9615%	1 478 454	591 546	2 070 000	50 758	4 230
20	1402	5	67	2rok	T	1,9441%	1 465 371	594 629	2 060 000	50 333	4 194
20	1403	5	74	3rok	T	2,1524%	1 622 375	847 625	2 470 000	55 430	4 619
20	1404	5	74	3rok	T	2,1524%	1 622 375	857 625	2 480 000	55 430	4 619
Summa			3 561			100,000%	75 375 000	25 125 000	100 500 000	2 568 405	214 039

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

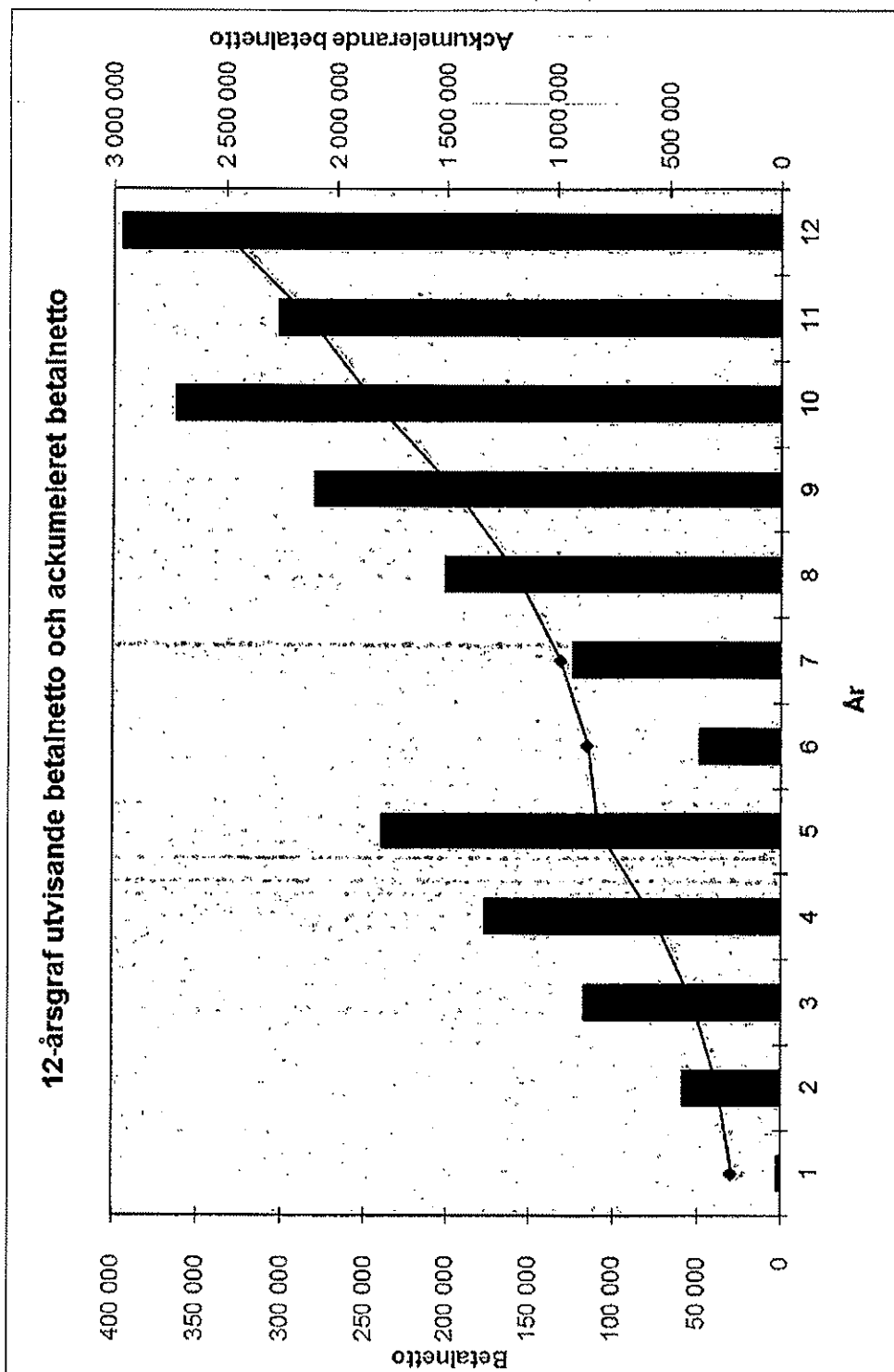
F Ekonomisk prognos, 12-årsgraf och känslighetsanalys

Projekt: Ort:	Bf Generalen inom Kvibergs Terrass Göteborg		Kostnadsutveckling		Procent/år											
			Driftskostnader		2,00%											
Insats	Kr/m ²	Kronor	Årsavgifter		2,50%											
			Taxeringsvärdet		2,00%											
			Ränta på medel i kassa		1,00%											
			Avskrivning		4,00%											
Summa insats o uppl. avg					ÅR 1	ÅR 2	ÅR 3	ÅR 4	ÅR 5	ÅR 6	ÅR 7	ÅR 8	ÅR 9	ÅR 10	ÅR 11	ÅR 12
Intäkter					2 447 025	2 508 201	2 570 906	2 635 178	2 701 058	2 768 584	2 837 799	2 908 744	2 981 462	3 055 999	3 132 399	3 210 709
Årsavgift andelstal					121 440	124 476	127 588	130 778	134 047	137 398	140 833	144 354	147 963	151 662	155 453	159 340
Årsavgift per lgh					115 000	117 875	120 822	123 842	126 938	130 112	133 365	136 699	140 116	143 619	147 210	150 890
Lokaler, årsavgift					216 000	221 400	226 935	232 608	238 424	244 384	250 494	256 756	263 175	269 754	276 498	283 411
Hyra bilplats inomhus					16 800	17 220	17 651	18 092	18 544	19 008	19 483	19 970	20 469	20 981	21 505	22 043
Hyra bilplats utomhus					2 916 285	2 969 172	3 063 901	3 140 498	3 219 011	3 299 486	3 381 973	3 466 523	3 553 186	3 642 015	3 733 065	3 826 392
Summa årliga intäkter																
Driftskostnader inkl. moms																
Driftkostnader					980 440	1 000 049	1 020 050	1 040 451	1 061 260	1 082 485	1 104 135	1 126 217	1 148 742	1 171 717	1 195 151	1 219 054
Fästighetsavgift					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Avsättning till fastighetsunderhåll					89 025	90 806	92 622	94 474	95 364	98 291	100 257	102 262	104 307	106 393	108 521	110 691
Summa driftsunderhåll					1 069 465	1 090 854	1 112 671	1 134 925	1 157 623	1 180 776	1 204 391	1 228 479	1 253 049	1 278 110	1 303 672	1 329 745
Driftnetto					1 846 800	1 898 317	1 951 230	2 005 574	2 061 388	2 118 710	2 177 582	2 238 044	2 300 137	2 363 906	2 429 394	2 495 647
Kapitalkostnader																
Räntekostnad lån 1					564 300	564 300	564 300	564 300	564 300	559 170	554 040	548 910	543 780	538 650	531 468	
Räntekostnad lån 2					573 750	573 750	573 750	573 750	573 750	568 534	563 318	558 102	552 885	547 670	540 368	
Räntekostnad lån 3					600 750	595 944	591 138	586 332	581 526	576 720	571 477	566 234	560 991	555 748	549 165	
Amortering lån 1					0	0	0	0	0	122 727	122 727	122 727	122 727	122 727	122 727	121 818
Amortering lån 2					0	0	0	0	0	122 727	122 727	122 727	122 727	122 727	122 727	121 818
Amortering lån 3					108 000	108 000	108 000	108 000	108 000	117 818	117 818	117 818	117 818	117 818	117 818	164 945
Summa nettokapitalkostnader					1 846 800	1 841 994	1 837 188	1 832 382	1 827 576	2 078 043	2 062 454	2 046 855	2 031 276	2 015 687	2 145 408	2 123 583
Betalnetto					0	56 323	114 042	173 192	233 812	40 668	115 128	191 178	268 861	348 218	283 386	373 064
Ränteräkter/kassa					2 200	2 222	2 807	3 976	5 748	8 143	8 691	9 869	11 879	14 687	18 316	21 339
Betalnetto inkl. ränteräkter/kassa					2 200	58 545	116 849	177 168	239 559	48 811	123 759	201 047	280 740	362 905	302 302	394 403
Likviditet/reserv					220 000											
Ackumulerat betalnetto					222 200	280 745	397 594	574 762	814 321	853 132	986 891	1 187 939	1 468 679	1 831 594	2 133 886	2 528 289
Amortering																
Avsättning till fastighetsunderhåll					108 000	108 000	108 000	108 000	108 000	363 273	363 273	363 273	363 273	363 273	508 582	508 582
Avskrivning					89 025	90 806	92 622	94 474	96 364	98 291	100 257	102 262	104 307	106 393	108 521	110 691
Resultat					-108 000	-112 320	-116 813	-121 485	-126 345	-131 389	-136 684	-142 121	-147 805	-153 718	-159 886	-166 261
Ackumulerat resultat					91 225	145 031	200 658	258 156	317 578	378 976	450 634	524 863	600 514	759 538	847 415	947 415
					91 225	236 255	435 914	695 070	1 012 648	1 391 624	1 842 258	2 366 719	2 967 234	3 646 087	4 405 625	5 253 040

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GENERALEN INOM KVIBERGS TERRASS

12-årsgraf betalnetto

2013042400168



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GENERALEN INOM KVIBERGS-TERRASS

Känslighetsanalys

	Årsavgift per m2/boa medelårsavgift	Årsavgift per m2/boa medelårsavgift	Årsavgift per m2/boa medelårsavgift
År	Enligt ekonomisk prognos	Om räntan över- stiger ekonomisk prognos med 1 %	Om inflationen överstiger ekonomisk prognos med 1 % ⁶
1	687 ⁷	801	687
2	704	818	707
3	722	835	728
4	740	853	749
5	759	871	770
6	777	890	793
7	797	908	816
8	817	927	839
9	837	946	863
10	858	966	888
11	880	987	914
12	902	1007	940

⁶ Driftskostnaden ökad med 1% per år i förhållande till ekonomisk prognos.

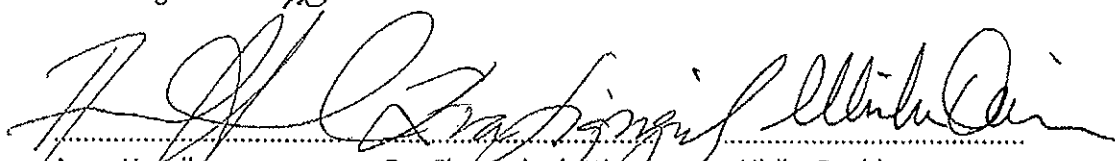
⁷ Årsavgiften är angiven exklusive kostnaden för triple play.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GENERALEN INOM KVIBERGS TERRASS

G Särskilda förhållanden

1. Medlem som innehar bostadsrätt ska erlägga 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 samt fast avgift per lägenhet för triple play. Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift 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.
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 till upplåtelseavtalet bilagd handling.
5. Vid bostadsrättsföreningens upplösning och likvidation ska föreningens tillgångar skiftas på så sätt föreningens stadgar föreskriver.
6. Årsavgift och avgifter för egen förbrukning ska erläggas månadsvis i förskott.
7. Det åligger bostadsrättshavaren att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggförsäkring för bostadsrätt.
8. De i ekonomiska planen lämnade uppgifterna angående utförande, kostnader, intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända kostnader. Detta 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 2013-04-16


Anna Henriksson Eva Sigurgeirsdóttir Ulrika Davidsson



INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för **Bostadsrättsföreningen Generalen inom Kvibergs Terrass (769619-4005)** i Göteborgs kommun får härmed avge följande intyg:

De faktiska uppgifterna som lämnats i planen, stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av mig. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. 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 2013-04-17

Göteborgs Värderingsinstitut & Partner KB


Gunnar Sköldeberg

Av Boverket förordnad intygsgivare

Underlag som varit tillgängligt vid planens bedömande:

- Registreringsbevis
- Föreningsstadgar
- Fastighetsdatautdrag
- Köpebrev
- Garantiförbindelse
- Totalentreprenadkontrakt
- Upphandlingsprotokoll
- Låneoffert
- Taxeringsvärdesberäkning

INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknad har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (1991:614) granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Genaralen inom Kvibergs Terrass (org nr 769624-0824).

Stadgar

Registreringsbevis

Fastighetsfakta

Garantier för anskaffningskostnad och osålda lägenheter

Finansieringserbjudande (SBAB)

Köpe- och entreprenadkontrakt

Beräkning taxeringsvärde

Upphandlingsprotokoll

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. 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 ekonomiska planen.

Göteborg den 23 april 2013



Björn Sahlén

Advokatfirman Wåhlin

Av Boverket förordnad intygsgivare

ADVOKATFIRMAN WÄHLIN AB

BOX 11909, 404 39 GÖTEBORG

BESÖKSADRESS

ÖSTRA HAMNGATAN 19 GÖTEBORG

TELEFON +46 31-743 73 00

TELEFAX +46 31-743 73 20

E-POST wahlin@wahlinlaw.se

BANKGIRO 501-2919

ORG NR 556834-1027

ADVOKATBYRÅN INNEHAR F-SKATTSEDEL