

Organisationsnummer 769621-7749

Ekonomisk plan för
**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
COMPAGNIET,
GÖTEBORGS KOMMUN**

Inneliggande ekonomisk plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A. Allmänna förutsättningar	sid. 2
B. Kortfattad beskrivning av fastigheten	sid. 3-5
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet	sid. 6
D. Finansieringsplan	sid. 6
E. Beräkning av föreningens löpande kostnader och intäkter, år 1	sid. 7-9
F. Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt	sid. 10-13
G. Ekonomisk prognos	sid. 14
H. Känslighetsanalys	sid. 15
I. Särskilda förhållanden	sid. 16

Till ekonomisk plan bifogas enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg.

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Compagniet, Göteborgs kommun, org. nr. 769621-7749, registrerades hos Bolagsverket 2010-07-15. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrättsföreningen har från Peab Projektutveckling AB förvärvat fastigheten Sannegården 66:1 Göteborgs kommun. I samband med förvärvet har Brf Compagniet tecknat avtal med Peab Sverige AB avseende uppförandet av två byggnader med 120 bostadsrättslägenheter, underliggande garage samt tre lokaler för uthyrning. Källargaraget inrymmer totalt 41 parkeringsplatser för uthyrning samt lägenhetsförråd och 20 extra förråd för uthyrning.

Fastigheten har del i samfällighet som ger rätt till 36 parkeringsplatser i garage.

Bostadsrättsinnehavaren hyr direkt av samfälligheten utsedd entreprenör.

Till och med 2015 svarar Peab Sverige AB för en eventuell förlust för samfälligheten.

Fastigheten ingår i en gemensamhetsanläggning avseende sopsugsanläggning för området.

Under andra kvartalet 2012 påbörjades bostadsrättsföreningens produktion i enlighet med ovan nämnt totalentreprenadkontrakt.

Upplåtelse av lägenheterna beräknas ske under sista kvartalet 2013 inför den planerade inflyttningen första kvartalet 2014.

För att anpassa bostadsrättens priser och avgifter till efterfrågan har styrelsen beslutat om att ta ut upplåtelseavgifter på 200 000 kr respektive 400 000 kr för utvalda lägenheter där köparna så önskat. Uttagandet av upplåtelseavgifter ska minska årsavgiften för de lägenheter som betalar upplåtelseavgift, detta då upplåtelseavgifterna minskar föreningens belåning och därmed föreningens kapitalkostnader. För att möjliggöra att de minskade kapitalkostnaderna i föreningen endast kommer de till godo som betalar upplåtelseavgifter, fördelas föreningens årsavgifter efter två olika andelstal som fastställs av styrelsen. Styrelsens beräkning av andelstal 2 är beroende av beslutade upplåtelseavgifter för lägenheterna.

I avsnitt D på sidan 6 i denna ekonomiska plan, beskrivs förutsättningarna för och konsekvenser av individuellt anpassade upplåtelseavgifter mer ingående.

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 erlagd köpeskilling och på redovisad upphandling.

Entreprenadsäkerhetsförsäkring lämnas av Gar-Bo Försäkrings AB särskilt försäkringsbrev. Bygghälsförsäkringen lämnas av Gar-Bo Försäkrings AB. Säkerheter för insatser enligt 4 kap 2 § 2p bostadsrättslagen lämnas av Gar-Bo Försäkrings AB.

Fastigheten avses fullvärdesförsäkras hos Folksam. Bostadsrättsföreningen Compagniet finansieras via Handelsbanken.

Peab Sverige AB har i avtal gentemot föreningen utlovat att svara för kostnaderna för de bostadsrättslägenheter och butikslokaler som inte upplåtits med bostadsrätt eller hyresrätt i samband med slutbesiktningen.

B. Kortfattad beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Göteborg Sannegården 66:1
Adress	Monsungatan 22-36 jämna nummer, 417 66 Göteborg
Tomtyta	1904 m ²
Bruksarea i bostadsrätterna, BOA	6897 m ²
Bruksarea i lokalerna, LOA	209 m ²
Antal parkeringsplatser	41 st i källargarage inom fastigheten, 36 st i gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten innehar andel i en gemensamhetsanläggning avseende ett garage i närområdet. Andelen ger föreningen förfogande över 36 bilparkeringsplatser. Fastigheten ingår därtill i en gemensamhetsanläggning avseende sopsuganläggning för området.

Byggnadernas utformning

Projektet avser nybyggnad av ett nytt kvarter med bostäder, lokaler och garage. Bostäder och lokaler kommer att inrymmas i två flerbostadshus i 9 våningar respektive 13 våningar. Byggnaderna är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Byggnation utförs på platta i vattentät betong, delvis grundlagd på plintar. Platsguten vattentät betong på plan 0. I övrigt pelare av stål/prefabricerade betongelement Bjälklag, hisschakt, trapphus samt vissa innerväggar utföres i prefabricerade betongelement. Ytterväggar utföres i prefabricerade betongelement med ytskikt av ingjutet tegel respektive målad betong. Yttertaken är belagda med takduk/papp lagd ovanpå isolering.

Husen värms av radiatorer med vattenburen värme från fjärrvärme. Ventilation med mekanisk frånluft med värmeåtervinning.

Gemensamma utrymmen

Fläktrum, fjärrvärmecentral, elcentral, städ, barnvagnsförråd, rullstolsförråd, cykelförråd samt fastighetsförråd.

Byggnadsbeskrivning Brf Compagniet

Antal våningar:	13 våningar plus garage i källare 2 våningar
Grund:	Byggnation utförs på platta i vattentät betong, delvis grundlagd på plintar.
Stomme:	Platsgjuten vattentät betong på plan 0. I övrigt pelare av stål/prefabricerade betongelement.
Innerväggar:	Bärande väggar i betong. Lägenhetsavskiljande väggar av betong eller av ljudisolerande och brandavskiljande gipsinklädd stålregelstomme. Övriga innerväggar består av gipsinklädd stålregelstomme
Innertak:	Grängad/målad betong. Målat undertak i gips i lgh 32-1001 samt vid lokalsänkning i tak enligt planritning.
Ytterväggar:	Prefabricerade element i betong med cellplastisolering. Ytskikt av tegel respektive målad betong.
Yttertak:	Tak utgörs av så kallad industritak med duk/papp ovan isolering.
Balkonger:	Balkonger förses med eluttag och belysning. Golv på balkonger är i omålad betong. Räcke på balkonger i glas och metall. Inglasning där det är angett på planritning.
Terrasser:	Terrasser utföres med eluttag och belysning. Golv på terrasser är belagda med trä. Räcke på terrasser i glas och metall
Uteplatser:	Uteplatser förses med eluttag och belysning. Trätrall i omfattning enligt planritning.
Fönster och fönsterdörrar:	3-glas fönster i trä, utvändigt klätt med aluminium. Mellanliggande persienner i fönster.
Fönsterbänkar:	Fönsterbänkar i natursten.
TV/Telefon/Bredband:	Föreningen tecknar avtal med Triple Play, vilket innebär att i månadsavgiften ingår: abonnemangsavgift för digital-tv, bredbandstelefon och bredband FiberLan.
Uppvärmningssystem:	Byggnadernas värmesystem försörjs med värme från fjärrvärme samt värme återvunnen från byggnadernas frånluft. Den vattenburna värmen distribueras genom radiatorer. Värme ingår i månadsavgiften. Uppvärmning och varmvatten sker med hjälp av fjärrvärme alternativt värmepumpar. Förbrukning av kall- och varmvatten mäts för respektive lägenhet och debiteras efter förbrukning.
Ventilation:	Mekaniskt frånluftssystem med återvinning. Frånluft tas ut via badrum, WC och kök. Tilluft tas in genom ytterväggsventiler via fönster och leds in via radiatorer.
El:	Separat mätning för individuell debitering i varje lägenhet. Porttelefon finns till varje lägenhet. Brandvarnare placeras i hallen i respektive lägenhet.
Sopor:	Sopsugsanläggning i garage. Sopnedkast finns på gården.
Tamburdörr:	Säkerhetsklassade dörrar.
Gemensamma utrymmen:	Fläkttrum, fjärrvärmecentral, elcentral, städ, barnvagnsförråd, rullstolsförråd, cykelförråd samt fastighetsförråd. Parkeringsplatser finns i garage under gården samt i ett större garage i närområdet. Utöver lägenhetsförråd, ett per lägenhet, finns ytterligare ett antal ytterligare förråd för uthyrning.

2013111304719

Rum	Golv	Väggar	Tak	Inredning/utrustning
Entré/Hall	Ekparkett 3-stav klarlackad	Målat vitt, NCS 0502-Y	Grängad betong. Målat undertak i gips i lgh 32-1001	Skåp och garderober enligt planritning
Kök/Matplats	Ekparkett 3-stav klarlackad	Målat vitt, NCS 0502-Y. Kakel över bänkskåp, 100x300 mm.	Grängad betong. Målat undertak i gips i lgh 32-1001 samt vid lokalsänkning i tak enligt planritning	Köksskåp enligt planritning. Fullutdragslådor vid lådsåp. Dämpning på luckor och lådor. Bänkskiva i laminat. Diskbänk med köksblandare. Diskmaskin. Glaskeramikhäll och inbyggnadsugn i 3-4 rok. Spis med glaskeramikhäll i 1-2 rok. Kolfilterfläkt. Mikrovågsugn i väggskåp i 3-4 rok. Förberett för mikrovågsugn i väggskåp i 1-2 rok. Kyl och frys respektive kombinerad kyl/frys enligt ritning. Lysrörsarmatur ovan bänkskiva.
WC/dusch	Klinker 100x100 mm. I 3-4 rok komfortgolv- värme el	Kakel 200x200 mm, matt vit. Fondvägg med kakel 100x100 mm lika med golv	Målat	Vägghängd toalettstol. Tvättställ med kommodskåp och tvättställsblandare. Spegelskåp med belysning och eluttag 230 V. Duschhörna med infällbara dörrar i klarglas. Termostatblandare och duschset. Tvättmaskin och kondensumlare alternativt kombinerad tvätt- och torkumlare enligt ritning. Bänkskiva i laminat enligt planritning ovan TT och TM, ej ovan kombimaskin. Elektrisk handdukstork. Skåp och garderober enligt planritning. Toalettpappershållare. Handdukskrokar, 4 st vid tvättställ och 2 st vid dusch. Belysning i tak i form av takarmatur i 1-2 rok respektive infällda spotlights i 3-4 rok.
WC (i förekommande fall)	Klinker 100x100 mm.	Kakel 200x200 mm, matt vit.	Målat	Golvstående toalett. Tvättställ och tvättställsblandare. Spegelskåp med belysning och eluttag 230 V. Belysning i tak. Handdukskrokar, 4 st vid tvättställ.
Vardagsrum	Ekparkett 3-stav klarlackad	Målat vitt, NCS 0502-Y	Grängad betong. Målat undertak i gips i lgh 32-1001 samt vid lokalsänkning i tak enligt planritning	
Sovrum/sovalkov	Ekparkett 3-stav klarlackad	Målat vitt, NCS 0502-Y	Grängad betong. Målat undertak i gips i lgh 32-1001 samt vi lokalsänkning i tak enligt planritning	Skåp och garderober enligt planritning
Klädkammare (i förekommande fall)	Ekparkett 3-stav klarlackad	Målat vitt, NCS 0502-Y	Grängad betong. Målat undertak i gips i lgh 32-1001.	Klädkammarhylla med klädstång, längder och omfattning enligt ritning. Belysning i tak.
Arbetsrum (i förekommande fall)	Ekparkett 3-stav klarlackad	Målat vitt, NCS 0502-Y	Grängad betong. Målat undertak i gips i lgh 32-1001 samt vi lokalsänkning i tak enligt planritning	
Lägenhetsförråd	Betong, dammbunden	Enkel målning/ nätväggar		Belysning

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet

Beräknade kostnader för föreningens fastighet grundad på avtalad köpeskilling samt avtalade nybyggnadskostnader (inkl mervärdesskatt, lagfartskostnader samt kostnad för föreningsbildande, säkerheter, ekonomisk plan etc.)	322 100 000
Avgår ingående moms lokal	-1 000 000
Oförutsett/kassaresev	300 000
Summa kronor	321 400 000

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas slutligt till	149 000 000 :-	för bostadsdelen.
Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas slutligt till	2 309 000 :-	för lokaldelen
Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas slutligt till	3 444 000 :-	för garagedelen

D. Finansieringsplan

För att anpassa bostadsrätternas priser och avgifter till efterfrågan har styrelsen beslutat om att utta upplåtelseavgifter på 200 000 kr respektive 400 000 kr för utvalda lägenheter. För att möjliggöra att de minskade kapitalkostnaderna i föreningen endast kommer de till godo som betalt upplåtelseavgift, fördelas föreningens årsavgifter efter två olika andelstal som enligt föreningens stadgar fastställs av styrelsen.

Andelstal 2 beror av erlagd upplåtelseavgift för bostadsrätten och fördelar kapitalkostnader för lån avseende andelstal 2. Lånebeloppet avseende andelstal 2 motsvarar summan av de av styrelsen beslutade maximala upplåtelseavgifterna, minskat med summan av de upplåtelseavgifter som tas ut i samband med att bostadsrätterna upplåts. Styrelsen har i ett tidigare skede beslutat att upplåtelseavgifterna skall uppgå till maximalt 400 000 kr per lägenhet, dvs. till en summa av 48 000 000 kr. Andelstal 1 fördelar enligt stadgarna kapitalkostnader för samtliga lån med undantag för de lån som skall fördelas enligt andelstal 2. På andelstal 1 fördelas dessutom driftkostnader, avsättningar, övriga föreningskostnader samt eventuella intäkter från lokaler, garage och parkering.

Finansieringsplan och beräkning av föreningens kapitalkostnader och årsavgifter bygger på de av styrelsen beslutade upplåtelseavgifterna. Nedan presenteras en specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering. Annan fördelning och bindningstid kan bli aktuell vid lånens slutplacering.

Finansieringsplan

Lån	Belopp tkr	Säkerhet	Bindningstid	Ränta %	Ränta, år 1 tkr	Amortering, år 1*** tkr
Nytt lån avseende andelstal 1	14 600	Pantbrev	3 år	3,53	515	37
Nytt lån avseende andelstal 1	14 600	Pantbrev	4 år	3,81	556	37
Nytt lån avseende andelstal 1	14 600	Pantbrev	5 år	3,96	578	37
Nytt lån avseende andelstal 2*	24 600	Pantbrev	4 år	3,81	937	62
Summa lån	68 400				2 587	172
Insatser	229 600					
Upplåtelseavgifter**	23 400					
Summa finansiering	321 400					

Insatsernas och upplåtelseavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av avsnitt F på sidan 10-13.

* Angivet lån avseende andelstal 2 motsvarar summan av de av styrelsen tidigare beslutade maximala upplåtelseavgifterna minskat med de i denna ekonomiska plan fastställda upplåtelseavgifterna. Detta innebär att lånet avseende andelstal 2 uppgår till 400 000 kr för det antal lägenheter som inte erlägger upplåtelseavgift.

** Upplåtelseavgifter uttas efter beslut av styrelsen.

*** Amortering beräknas ske enligt serieplan 45 år.

E. Beräkning av föreningens löpande kostnader och intäkter, år 1

Samtliga kostnader och intäkter avser kronor om inte annat anges.

Kapitalkostnader

Räntekostnader	2 586 800	
Avskrivningar**	171 500	2 758 300

Driftkostnader inkl moms i förekommande fall

Fastighetsskötsel, sködnings mm	265 000	
Driftkostnader hissar	30 000	
Kallvattenförbrukning (debiteras separat och ingår ej i årsavgift)*	265 000	
Uppvärmning av varmvatten (debiteras separat och ingår ej i årsavgift)*	80 000	
Uppvärmning av byggnader och garage	400 000	
Elförbrukning (exkl. hushållsel)*	205 000	
Avgift för digital-TV, bredband och bredbandstelefon (grundutbud enl. fastighetsavtal)*	300 000	
Hushållsel (debiteras separat ingår ej i årsavgift)*	370 000	
Avgift mätjänst	25 000	
<u>Avgifter till gemensamhetsanläggningar</u>		
Avgift till sopsuganläggning	133 000	
		2 073 000

Underhåll

Löpande underhåll	60 000	60 000
-------------------	--------	--------

Avsättningar

Avsättning enligt föreningens stadgar

Föreningens fastighetsunderhåll

0,3% av taxeringsvärdet för föreningens hus på 108 000 000 kr	324 000	324 000
---	---------	---------

(Ekonomisk plan bygger på en avsättning lika med minimikravet enligt stadgarna).

Administration

Föreningen (arvode till styrelse och revisorer (inkl sociala avgifter) samt övriga föreningskostnader	75 000	
Förvaltningen (arvode till ekonomisk förvaltare, etc.)	162 000	
Försäkringar	30 000	267 000

Beräknad inkomstskatt

Fastighetsskatt flerbostadshus Garage***	34 000	
Fastighetsskatt flerbostadshus Lokal 1, 68 m2***	7 483	
Fastighetsskatt flerbostadshus Lokal 2, 67 m2***	7 373	
Fastighetsskatt flerbostadshus Lokal 3, 74 m2***	8 144	
Kommunal fastighetsavgift, Bostäder ***	0	57 000
SUMMA BERÄKNADE KOSTNADER*		Kronor 5 539 300

* Utöver ovan nämnda kostnader erlägger varje bostadsrättshavare, direkt till leverantör, avgifter för TV, bredband och telefoni utöver grundutbudet samt eventuell rörlig avgift för telefoni. Bostadsrättshavaren ombesörjer och bekostar även inre underhåll av lägenhet samt skötsel av egen balkong, terrass, loggia och uteplats.

** Avskrivningarna förutsätts följa antagna amorteringsplaner.

*** Kommunal fastighetsavgift erläggs ej för bostäderna under de första femton första kalenderåren efter färdigställandet, vilket bedöms motsvara år 2014 - 2028. Från och med år 16 som bedöms till 2029 erläggs kommunal fastighetsavgift på 0,3% av det aktuella taxeringsvärdet med högst 1 207 kr per bostadslägenhet i dagsläget. Beloppet 1 207 kr indexregleras.

Arsavgifter 4 261 000

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens årliga löpande kostnader täckas av
Årsavgifternas fördelning mellan andelstal 1 och andelstal 2 framgår av uppställning på sidan 7.

Debitering av vattenförbrukning 345 000
Hushållsel 370 000
Övriga intäkter

Hyror lokaler (3 stycken) 209 m² LOA à 1200 kr/m², år (exkl. fastighetsskatt) 250 800
Fastighetsskatt avseende ovanstående lokaler 23 000
Hyror garageplatser i källare 41 platser à 1000 kr per plats och månad. 492 000

Hyror för förråd i garage 120 m² à 700 kr/m², år 84 000
Intäktsräntor, netto 1 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER Kronor 5 826 800

BERÄKNAD VINST/ KOSTNADSRESERV ÅR 1. * Kronor 287 500

* Del av kostnadsreserven kan komma att utnyttjas för att räntesäkra delar av finansieringen redan under byggtiden.

Nyckeltal

Insats och upplåtelseavgift	35 604 kr per m ² lgh och lokal
Belåning år 1	9 626 kr per m ² lgh och lokal
Driftskostnad inkl. underhåll, avsättningar och administration exkl. hushållsel och vattenförbrukning	291 kr per m ² lgh och lokal
Produktionskostnad	45 187 kr per m ² lgh och lokal

Fördelning av föreningens årliga kostnader och intäkter med avseende på andelstal 1 och 2.

Löpande kostnader och intäkter år 1, andelstal 1

<i>Kapitalkostnad</i>		
Räntekostnader för lån avseende andelstal 1	1 649 800	
Amortering av lån avseende andelstal 1 (motsvarar avskrivning)	109 500	1 759 300
<i>Övriga löpande kostnader</i>		
Driftkostnad (inkl. beräknad förbrukning av kall- och varmvatten)	2 073 000	
Underhåll	60 000	
Avsättningar	324 000	
Administration	267 000	
Fastighetskatt och kommunal fastighetsavgift	57 000	2 781 000
Kostnadsreserv		287 500
<i>Avgår intäkter p-platser m.m.</i>		
Debitering av vattenförbrukning	345 000	
Debitering hushållssol	370 000	
Hyra för lokaler inkl. fastighetsskatt avseende dessa	273 800	
Intäkter från garageplatser	492 000	
Hyrer för förråd i garage	84 000	
Intäktsräntor, netto	1 000	1 565 800
<i>Årsavgift avseende andelstal 1</i>		<u>Kronor 3 262 000</u>

Löpande kostnader och intäkter år 1, andelstal 2

<i>Kapitalkostnad</i>		
Räntekostnader för lån avseende andelstal 2*	937 000	
Amortering av lån avseende andelstal 2 (motsvarar avskrivning)*	62 000	999 000
<i>Årsavgift avseende andelstal 2*</i>		<u>Kronor 999 000</u>

* Kapitalkostnaderna avseende andelstal 2, och därmed erforderliga årsavgifter avseende andelstal 2, beror direkt på storleken på föreningens lån avseende andelstal 2 samt räntenivån på detta lån. Angivna kapitalkostnader och årsavgifter i den ekonomiska planen bygger på av styrelsen fastställd storlek på lån avseende andelstal 2 samt antaganden om räntenivån vid upphandling av föreningens långsiktiga finansiering.

F. Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt

Hus	Lägenhets- nummer	Antal	Vånings- plan	Area m² BOA	Lägenhets- beskrivning	Andelstal 1	%	Andelstal 2*	Insats	Upplåtelse- avgift**	Beräknad årsavgift exkl. vatten	Andelstal 1	Beräknad årsavgift exkl. vatten och el	Andelstal 2*	Beräknad årsavgift exkl. vatten och el	Beräknad månadsavgift totalt	Uppskattad avgift för vatten***	Uppskattad avgift för hushålls***
		st	nr	cm			%		kr	kr	kr/år	kr/år	kr/år	kr/år	kr/år	kr/mån	kr/mån	
1	32-1001	1	1	75	3 RKB	1,1177	1,6260		1 289 000	0	36 439	16 244	52 703	4 392	330	350		
2	24-1101	1	2	54	2 RKB	0,7878	0,0000		1 499 000	400 000	25 698	0	25 698	2 142	230	250		
2	24-1102	1	2	47	1 RKB	0,6447	1,6260		1 139 000	0	21 030	16 244	37 274	3 106	190	200		
2	26-1101	1	2	54	2 RKB	0,7878	0,0000		1 499 000	400 000	25 698	0	25 698	2 142	230	250		
2	28-1101	1	2	69	2 RKB	0,9962	1,6260		1 649 000	0	32 496	16 244	48 740	4 062	290	310		
2	28-1102	1	2	61	2 RKB	0,8850	1,6260		1 399 000	0	28 869	16 244	45 113	3 759	260	280		
1	32-1101	1	2	53	1 RKB	0,7280	0,8130		1 299 000	200 000	23 747	8 122	31 869	2 656	210	230		
1	32-1102	1	2	37	1 RKB	0,5058	0,8130		1 119 000	200 000	16 499	8 122	24 621	2 052	150	160		
1	32-1103	1	2	32	1 RKB	0,4363	0,8130		1 049 000	200 000	14 232	8 122	22 354	1 863	130	140		
1	32-1104	1	2	62	2 RKB	0,8989	0,8130		1 499 000	200 000	29 322	8 122	37 444	3 120	260	280		
1	32-1105	1	2	70	3 RKB	1,0482	0,8130		1 549 000	200 000	34 192	8 122	42 314	3 526	310	330		
1	34-1101	1	2	80	4 RKB	1,2178	1,6260		2 299 000	0	39 725	16 244	55 969	4 664	360	380		
1	34-1102	1	2	37	1 RKB	0,5058	0,8130		1 079 000	200 000	16 499	8 122	24 621	2 052	150	160		
1	34-1103	1	2	37	1 RKB	0,5058	0,0000		1 099 000	400 000	16 499	0	16 499	1 375	150	160		
2	24-1201	1	3	54	2 RKB	0,7878	1,6260		1 549 000	0	25 698	16 244	41 942	3 495	230	250		
2	24-1202	1	3	50	1 RKB	0,6864	0,8130		1 299 000	200 000	22 390	8 122	30 512	2 543	200	220		
2	24-1203	1	3	76	3 RKB	1,1317	0,8130		2 099 000	200 000	36 916	8 122	45 038	3 753	330	350		
2	26-1201	1	3	54	2 RKB	0,7878	0,8130		1 549 000	200 000	25 698	8 122	33 820	2 818	230	250		
2	26-1202	1	3	54	2 RKB	0,7878	0,8130		1 549 000	200 000	25 698	8 122	33 820	2 818	230	250		
2	28-1201	1	3	95	4 RKB	1,4261	0,8130		3 399 000	200 000	46 319	8 122	54 441	4 553	420	440		
2	28-1202	1	3	76	3 RKB	1,1317	0,0000		2 399 000	400 000	36 916	0	36 916	3 076	330	350		
1	32-1201	1	3	37	1 RKB	0,5058	0,8130		1 139 000	200 000	16 499	8 122	24 621	2 052	150	160		
1	32-1202	1	3	37	1 RKB	0,5058	0,8130		1 159 000	200 000	16 499	8 122	24 621	2 052	150	160		
1	32-1203	1	3	29	1 RKB	0,3946	0,8130		969 000	200 000	12 872	8 122	20 994	1 750	120	130		
1	32-1204	1	3	62	2 RKB	0,8989	0,0000		1 549 000	400 000	29 322	0	29 322	2 444	260	280		
1	32-1205	1	3	54	2 RKB	0,7878	0,0000		1 449 000	400 000	25 698	0	25 698	2 142	230	250		
1	34-1201	1	3	94	4 RKB	1,4122	0,8130		3 399 000	200 000	46 066	8 122	54 188	4 516	410	440		
1	34-1202	1	3	37	1 RKB	0,5058	0,8130		1 119 000	200 000	16 499	8 122	24 621	2 052	150	160		
1	34-1203	1	3	37	1 RKB	0,5058	0,8130		1 139 000	200 000	16 499	8 122	24 621	2 052	150	160		
1	34-1204	1	3	37	1 RKB	0,5058	0,8130		1 139 000	200 000	16 499	8 122	24 621	2 052	150	160		

Sida 12

Hus	Lägenhets- nummer	Antal plan	Vänings- plan	Area m² BOA	Lägenhets- bestämning	Andelsl i	Andelsl 2*	Innsats	Upplysnings- avgift**	Andelsl 1 extd. vatten	Andelsl 2* extd. vatten	Beräknad årsavgift kr/år	Beräknad månadsavgift kr/mån	totalt extd. vatten och el kr/mån	Uppskattad avgift för vatten*** kr/mån	Uppskattad avgift för hushålls*** kr/mån
2	24-1301	1	4	54	2 RKB	0,7878	1,6260	1 599 000	0	25 698	16 244	41 942	3 495	230	230	250
2	24-1302	1	4	50	1 RKB	0,6864	0,8130	1 399 000	200 000	22 390	8 122	30 512	2 543	200	200	220
2	24-1303	1	4	76	3 RKB	1,1317	0,8130	2 149 000	200 000	36 916	8 122	45 038	3 753	330	330	350
2	26-1301	1	4	54	2 RKB	0,7878	1,6260	1 599 000	0	25 698	16 244	41 942	3 495	230	230	250
2	26-1302	1	4	54	2 RKB	0,7878	0,8130	1 599 000	200 000	25 698	8 122	33 820	2 818	230	230	250
2	28-1301	1	4	95	4 RKB	1,4261	0,8130	3 499 000	200 000	46 519	8 122	54 641	4 553	420	420	440
2	28-1302	1	4	76	3 RKB	1,1317	0,8130	2 499 000	200 000	36 916	8 122	45 038	3 753	330	330	350
1	32-1301	1	4	37	1 RKB	0,5038	1,6260	1 169 000	0	16 499	16 244	32 743	2 729	150	150	160
1	32-1302	1	4	37	1 RKB	0,5038	1,6260	1 169 000	0	16 499	16 244	32 743	2 729	150	150	160
1	32-1303	1	4	29	1 RKB	0,3946	1,6260	999 000	0	12 872	16 244	29 116	2 426	120	120	130
1	32-1304	1	4	62	2 RKB	0,8989	1,6260	1 599 000	0	29 322	16 244	45 566	3 797	260	260	280
1	32-1305	1	4	54	2 RKB	0,7878	0,0000	1 499 000	400 000	25 698	0	25 698	2 142	230	230	250
1	34-1301	1	4	94	4 RKB	1,4122	0,0000	3 499 000	400 000	46 066	0	46 066	3 839	410	410	440
1	34-1302	1	4	37	1 RKB	0,5038	0,8130	1 149 000	200 000	16 499	8 122	24 621	2 082	150	150	160
1	34-1303	1	4	37	1 RKB	0,5038	0,0000	1 169 000	400 000	16 499	0	16 499	1 375	150	150	160
1	34-1304	1	4	37	1 RKB	0,5038	1,6260	1 169 000	0	16 499	16 244	32 743	2 729	150	150	160
2	24-1401	1	5	54	2 RKB	0,7878	0,0000	1 649 000	400 000	25 698	0	25 698	2 142	230	230	250
2	24-1402	1	5	50	1 RKB	0,6864	1,6260	1 449 000	0	22 390	16 244	38 634	3 220	200	200	220
2	24-1403	1	5	76	3 RKB	1,1317	0,8130	2 199 000	200 000	36 916	8 122	45 038	3 753	330	330	350
2	26-1401	1	5	54	2 RKB	0,7878	1,6260	1 649 000	0	25 698	16 244	41 942	3 495	230	230	250
2	26-1402	1	5	54	2 RKB	0,7878	0,8130	1 649 000	200 000	25 698	8 122	33 820	2 818	230	230	250
2	28-1401	1	5	95	4 RKB	1,4261	0,8130	3 599 000	200 000	46 519	8 122	54 641	4 553	420	420	440
2	28-1402	1	5	76	3 RKB	1,1317	0,8130	2 599 000	200 000	36 916	8 122	45 038	3 753	330	330	350
1	32-1401	1	5	37	1 RKB	0,5038	1,6260	1 199 000	0	16 499	16 244	32 743	2 729	150	150	160
1	32-1402	1	5	37	1 RKB	0,5038	0,8130	1 219 000	200 000	16 499	8 122	24 621	2 082	150	150	160
1	32-1403	1	5	29	1 RKB	0,3946	0,8130	1 029 000	200 000	12 872	8 122	20 994	1 750	120	120	130
1	32-1404	1	5	62	2 RKB	0,8989	0,8130	1 649 000	200 000	29 322	8 122	37 444	3 120	260	260	280
1	34-1401	1	5	54	2 RKB	0,7878	0,0000	1 549 000	400 000	25 698	0	25 698	2 142	230	230	250
1	34-1402	1	5	94	4 RKB	1,4122	0,8130	3 599 000	200 000	46 066	8 122	54 188	4 516	410	410	440
1	34-1403	1	5	37	1 RKB	0,5038	1,6260	1 179 000	0	16 499	16 244	32 743	2 729	150	150	160
1	34-1404	1	5	37	1 RKB	0,5038	1,6260	1 199 000	0	16 499	16 244	32 743	2 729	150	150	160
1	34-1405	1	5	37	1 RKB	0,5038	1,6260	1 199 000	0	16 499	16 244	32 743	2 729	150	150	160

Förklaringar till lägenhetsbeskrivning: R = rum, K = kök, U = uterplats, B = balkong, T= terrass, L = Loggia. Med rum räknas även avskiljbar del av vardagsrum etc.

Utgångspunkter för styrelsens beräkning av andelsal 2 skall enligt föreningens stadgar vara beröende av den upplåtelsevid upplåtelsen av lägenheten.

De i kalkytten angivna andelsl 2, och årsavgifter avseende dessa, bygger på beslutat grundalternativ på uppläresavgifter. Årsavgiften avseende andelsl 2 är direkt ränteberoende.

Styrelsen har beslutat om att utta upplåtelseavgift på 200 000 respektive 400 000 kr för urvalda lägenheter.

Kostnaden för fastlåselse och vatten är uppskattad utifrån antaganden om förbrukning och s.a.s. Verklig kostnad debiteras av bostadsrättsföreningen utifrån uppmätt förbrukning för respektive lägenhet. Kostnaden ingår ej i redovisad månadsavgift till föreningen.

G. Ekonomisk prognos

Löpande priser (avser prisläget år 2014)	År	1	2	3	4	5	6	11
Kostnader								
Samtliga kostnader avser kkr om inte annat anges								
<i>Kapitalkostnader</i>	kkr	2 758	2 764	2 774	2 781	2 793	2 802	2 863
varav räntor	kkr	2 587	2 581	2 573	2 566	2 559	2 550	2 493
Avgår räntebidrag	kkr	0	0	0	0	0	0	0
varav amorteringar/avskrivningar	kkr	172	183	201	215	234	252	370
<i>Driftkostnader*</i>	kkr	2073	2114	2157	2200	2244	2289	2527
<i>Ansättning för underhåll*</i>	kkr	324	330	337	344	351	358	395
<i>Underhållskostnader</i>								
Löpande underhåll*	kkr	60	61	62	64	65	66	73
<i>Övriga kostnader</i>								
Kommunal fastighetsavgift & fastighetsskatt**	kkr	57	58	59	60	62	63	69
Övriga skatter	kkr							
Övrigt*	kkr	267	272	278	283	289	295	325
Intäkter och beräkning av erforderliga årsavgifter								
<i>Erf. årsavgifter (exkl. kostnadsreserv)***</i>	kkr	3 974	4 003	4 038	4 070	4 109	4 144	4 344
Ber. årsavgifter enligt ekonomisk plan	kkr	4 261						
Ber. årsavgifter i kr per m ² lgh****	kr/m ² , år	576	580	585	590	596	601	630
Ber. årsavgifter i kr per m ² enl. ekonomisk plan (inkl kostnadsreserv)****	kr/m ² , år	618						
<i>Övriga intäkter*</i>	kkr	1566	1597	1629	1662	1695	1729	1909
Ränteantagande		3,78% motsvarande snitträntan enligt ekonomisk plan						
Inflationsantagande		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

* Kostnadsutvecklingen för poster markerade med * förutsätts följa inflationen

** För bostäder betalas kommunala fastighetsavgift. Den kommunal fastighetsavgiften uppräknas med den antagna inflationen och begränsas i storlek av ett avgiftstak baserat på bostädernas taxeringsvärde.
För lokaler betalas fastighetsskatt som beräknas på taxeringsvärdet med värdeår 2014.
Taxeringsvärdet förutsätts följa inflationen genom kommande fastighetstaxeringar.

*** I den ekonomiska planen förutsätts något högre årsavgift år 1 för att stärka föreningens ekonomi och kunna begränsa framtida avgiftshöjningar. Skillnaden är 287 500 kr som har redovisats som kostnadsreserv.
Avgiftsnivån för kommande år bör öka i takt med inflationen.

**** Årsavgifterna redovisas här som genomsnitt per m² lägenhetsarea. Årsavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna bestäms av andelstalen som redovisas på sidan 10-13 i denna ekonomiska plan

H. Känslighetsanalys

Vid belåning enligt grundalternativet

Löpande priser (avser prisläget år 2014)	År	1	2	3	4	5	6	11
---	----	---	---	---	---	---	---	----

Erforderlig årsavgift (exkl. kostnadsreserv)(Genomsnittsbetopp i kr/m² lgh)

Antagen inflationsnivå och

1. Antagen räntenivå	kr/m ²	576	580	585	590	596	601	630
2. Antagen räntenivå + 1 %	kr/m ²	675	679	684	689	694	699	725
3. Antagen räntenivå + 2 %	kr/m ²	774	778	783	787	792	796	821
4. Antagen räntenivå - 1 %	kr/m ²	477	481	487	492	497	503	534

Antagen räntenivå och

5. Antagen inflationsnivå + 1 %	kr/m ²	576	582	589	596	603	611	652
6. Antagen inflationsnivå + 2 %	kr/m ²	576	584	593	601	611	621	676
7. Antagen inflationsnivå - 1 %	kr/m ²	576	579	582	585	588	591	610

Ovanstående belopp avser kr/m² lgh i genomsnitt.

Årsavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna bestäms av andelstaden som redovisas på sidan 10-13.

Ränte- och inflationsantagande

Antagen räntenivå

3,78% motsvarande snitträntan enligt ekonomisk plan

Antagen inflationsnivå

2,00%

I. Särskilda förhållanden

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Årsavgifternas fördelning mellan olika lägenheter följer enligt i stadgarna angivna grunder. Överlåtelseavgift, upplåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttas efter beslut av styrelsen.

2. Föreningens årliga kostnader och intäkter fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

Andelstal 1 fördelar kapitalkostnader för samtliga lån med undantag för de lån som ska fördelas enligt andelstal 2. På andelstal 1 fördelas dessutom driftkostnader, avsättningar, övriga föreningskostnader samt eventuella intäkter från lokaler, garage och parkering.

Andelstal 2 fördelar kapitalkostnader för de lån som motsvarar summan av de av styrelsen beslutade maximala upplåtelseavgifterna och som återstår efter det att föreningens medlemmar har erlagt valda upplåtelseavgifter. Lånebeloppet avseende andelstal 2 skall fastställas senast i samband med att styrelsen upprättar ekonomisk plan och skall framgå i den samma.

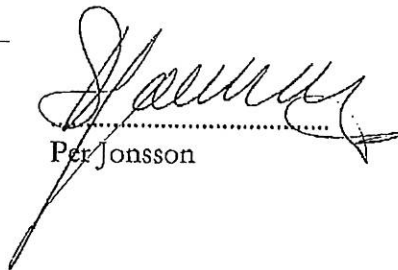
Utgångspunkter för styrelsens beräkning av andelstal 2 skall vara beroende av den upplåtelseavgift bostadsrättsinnehavaren erlägger vid upplåtelsen av lägenheten.

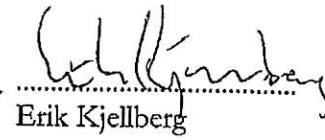
3. Styrelsen har beslutat att utta upplåtelseavgifter för utvalda lägenheter enligt redovisning i avsnitt F i denna ekonomiska plan.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på så sätt som föreningens stadgar föreskriver.
5. Några andra kostnader än de ovan redovisade samt kostnaden för hushållsel, vattenförbrukning samt eventuella avgifter för Kabel-TV, bredband och telefoni utöver grundutbudet utgår inte vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter och hyror för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
6. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastigheternas utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
7. En tolfedel av årsavgiften erlägges i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början.
8. Styrelsen äger rätt att avgöra bindningstiden på föreningens lån samt har rätt att göra en förtida räntebindning.
9. Bostadsrättshavare bör ha giltig hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Göteborg 2013-10-09

BRF COMPAGNIET


Gösta Fransén


Per Jonsson


Erik Kjellberg

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:de kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Compagniet med org.nr 769621-7749, 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 stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Föreningen har i planen kalkylerat med de räntor och avgifter som gäller vid tidpunkten för planens upprättande. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka kapitalkostnaden.

Bostadsrättsföreningen omfattar 120 st lägenheter som kommer att upplåtas med bostadsrätt och lägenheterna är placrade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan daterad 2013.10.09

Stadgar för Brf Compagniet

Registreringsbevis för Brf Compagniet

Köpekontrakt för fastigheten Sannegården 66:1 mellan PEAB Projektutveckling Väst AB och Brf Compagniet dat 2012.04.25

Garantiavtal mellan PEAB Projektutveckling Väst AB och Brf Compagniet dat. 2012.04.24

Totalentreprenadkontrakt mellan PEAB Sverige AB och Brf Compagniet dat. 2012.04.14

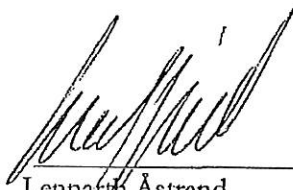
Offert för finansieringen av Brf Compagniet med ränteuppdatering 2013.09.30

Beräkning av taxeringsvärde

Utdrag ur fastighetsregistret

Stockholm 2013.10.29


Kent Ahrling
Civilekonom
Ahrling Fastighetsekonomi AB


Lennart Åstrand
Civilingenjör
Gar-Bo AB

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