

Ekonomisk Plan

Bostadsrättsföreningen Karlatornet 1:1
organisationsnummer 769633-2183

Innehållsförteckning

1. Allmänna Förutsättningar
2. Beskrivning av Fastigheten
3. Beräkning av kostnader för föreningens fastighetsförvärv
4. Preliminär finansieringsplan
5. Beräknat taxeringsvärde
6. Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter
7. Tabell med lägenhetsredovisning
8. Nyckeltal
9. Ekonomisk prognos
10. Känslighetsanalys
11. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet

Göteborg den 26 april 2021

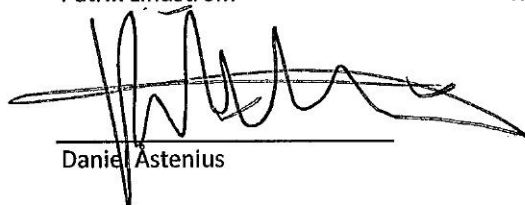
Bostadsrättsföreningen Karlatornet 1:1



Patrik Lindström



Kerstin Brolén



Daniel Astenius

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Karlatornet 1:1 med organisationsnummer 769633-2183, registrerades hos Bolagsverket 2016-11-11. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för boende för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostäder.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske från och med maj 2021. Tillträde beräknas ske under 2023.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1§ bostadsrättslagen (1991:614) har följande ekonomiska plan upprättats för Föreningens verksamhet. Beräkning av Föreningens årliga kapital- och driftskostnader etc. grundar sig på bedömningar gjorda vid tidpunkten för upprättandet av den ekonomiska planen.

Föreningen förvärvade den 24 mars 2017 samtliga andelar i Ekonomisk förening 1-1 Karlastaden ("Ek. Föreningen"), org.nr. 769633-1771, innehållande fastigheten Lindholmen 2:19 i Göteborgs kommun ("Fastigheten"). Fusion har påbörjats, vilket kommer att leda till att den Ek. Föreningen uppgår i Föreningen, vilken därigenom blir direkt ägare till Fastigheten. Transaktionen medför att det uppkommer en latent skatteskuld i Föreningen på ca 35 miljoner kr, som kommer att realiseras om Föreningen säljer hela eller del av Fastigheten. Föreningen färdigställer bostadsrätterna i enlighet med tecknat totalentreprenadavtal samt den ekonomiska planen.

Totalentreprenadavtal är tecknat mellan Ek. Föreningen och Karlastaden Utveckling AB den 18 december 2020.

Garanti kommer att inges till Bolagsverket som säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2§ bostadsrättslagen.

Serneke Bostad AB, org.nr. 559068-5995, förbinder sig att svara för samtliga kostnader som belöper på bostadsrättslägenheter som inte upplåtits vid slutbesiktning, samt att förvärva eller anvisa köpare till eventuellt osålda bostadsrättslägenheter senast sex månader efter månadsskiftet närmast efter godkänd slutbesiktning och slutlig placering av föreningens långfristiga lån är gjord.

Projektet finansieras av Nordea.

2. Beskrivning av Fastigheten

Fastighetsbeteckning	Lindholmen 2:19
Kommun	Göteborg
Adress	Box 8869, 402 72 Göteborg
Tomtens areal	846 kvm
Bostadsarea	ca 12 911 kvm
Antal hus	1
Antal bostadsrätter	257
Husets utformning	Ett (1) flerbostadshus med 257 lägenheter fördelade på 21 av husets totalt 73 plan.
Detaljplan	Detaljplan lagakraftvunnen 17-12-18
Bygglov	Bygglov beviljat för mark, schakt, spont, pålning, källare, garage, stomme och fasad under perioden 2017-07-07 - 2020-01-27.

Gemensamma anordningar

El Elcentral med automatsäkringar i lägenheterna. Separat mätare för respektive lägenhet.

Servitut

Belastande

Myndigheten instiftar de servitut som myndigheten anser nödvändiga.

Förmån

Myndigheten instiftar de servitut som myndigheten anser nödvändiga.

Gemensamhetsanläggningar

Grundläggning, bottenplatta	Pålad bottenplatta
Stomme, outriggers	Platsguten betong och stålstomme
Fasad	Glas, plåt och fibercementskivor
Yttertak	Inte färdigprojekterad lösning
Uppvärmning	Fjärrvärme, värmepump. Golvärme i lägenheterna.
Undercentral	Belägen i källare och på teknikplan våning 12, 13, 38, 49, 67, 68. Installationer samt mätare för media.
Elcentral	Belägen i källare och i teknikrum på plan.
Fläktrum	Belägen i källare och på teknikplan våning 12, 13, 38, 49, 67, 68.
Ventilation	FTX-system för bostäder.
Hiss	5 st
Bredband/TV/telefoni	Fiberanslutning via Mediabolag eller GA
Förråd	Externa förråd i antingen källaren eller på vissa våningsplan.
Sophantering	Sopsug i hisshall, matavfall i markplan. Grovsoprum i källaren.
Parkering	Flytande parkeringsplatser enligt kommunens p-tal
Gemensamma utrymmen	Gemensam takterrass, hundspa, hemmakontor, cykelrum, barnvagn- och rullstolsrum, trapphus/korridor, gemensamma umgängesytor, teknikrum.
Korridorer och hisshall	Samtliga plan
Teknikvåningar och teknikrum	Plan 8, 12, 13, 38, 49, 67, 68

Byggnadsbeskrivning

Källare	Ja, två plan
Antal våningar	21
Uteplatser/balkonger	Betong med räcken.
Fönster och fönsterdörrar	Del av fasadsystemet, aluminium och glas.
Portar/dörrar	Metallpartier
Trapphus	Prefabricerade betong- och ståltrappor.
Badrum	Alla lägenheter utrustade med tvättmaskin och torktumlare alt. kombimaskin i badrum.
Postboxar	Separat rum i entréplan

Lägenhetsbeskrivning

Golv	Parkettgolv, klinker i badrum
Väggar	Målat NCS S 0500-N, kakel i badrum
Tak	Demonterbart undertak, fast undertak av gips i WC.
Kök	Induktionshäll, ugn (2-4 rok), kompaktugn (1 rok)
	Helintegrerad kyl/frys (1-2 rok)
	Helintegrerad kyl och frys (3-4 rok)
	Mikrovågsugn (2-4 rok)

WC/Dusch/Tvättstuga	Kolfilterfläkt Helintegrerad diskmaskin Stänkskydd av kvartskomposit WC-stol, toalettpappershållare, kroker, spegel Blandare, tvättställ med kommod, Duschväggar, handdukstork Kombimaskin (1-2 rok) Tvättmaskin och torktumlare (3-4 rok)
---------------------	---

Försäkringar

Fastigheten avses bli fullvärdesförsäkrad.

Under entreprenadtiden är Fastigheten försäkrad genom Totalentreprenadförsäkring samt Allrisk- och Ansvarsförsäkring.

Byggsäkerhetsförsäkring under entreprenad- och garantitid samt styrelseansvarsförsäkring finns tecknade.

En omgång ritningar finns tillgänglig hos föreningens styrelse.

3. Beräkning av kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv baserad på köpeskilling andelar och kostnad för entreprenaden inklusive moms	1 114 104 590 kr
Likviditetsreserv	1 000 000 kr
Beräknad total anskaffningskostnad	1 115 104 590 kr

4. Preliminär finansieringsplan

Lån ¹	Bindningstid ²	Belopp (kr)	Räntesats (%)	Räntekostnad (kr)	Amortering ³ (kr)	Kapitalkostnad (kr)
Lån 1	rörligt	42 163 647	3,25%	1 370 319	210 818	1 581 137
Lån 2	2 år	42 163 647	3,25%	1 370 319	210 818	1 581 137
Lån 3	3 år	42 163 648	3,25%	1 370 319	210 818	1 581 137
Lån 4	5 år	42 163 648	3,25%	1 370 319	210 818	1 581 137
Summa		168 654 590	3,25%	5 481 274	843 273	6 324 547
Insatser		946 450 000				
Summa finansiering		1 115 104 590				

¹⁾ Säkerhet för lån är pantbrev.

²⁾ Annan fördelning och bindningstid kan bli aktuell vid slutfinansiering.

³⁾ Amortering beräknas ske enligt serieplan 50 år med en bedömd amortering om 0,5% år 1 och en uppräkningsfaktor om 4,9% per år.

De bundna lånen har slutförfallodag vid löptidens slut och förväntas därefter förlängas med ny löptid.

Eventuellt överskott som genereras på grund av differensen mellan kalkylränta och verklig ränta ska i möjligaste mån avsättas till amortering.

5. Beräknat taxeringsvärde

Beräknat taxeringsvärde för år 2019-2021 är 465 000 000 kr. Typkod är 320 (Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder).

Byggnad bostäder	278 000 000 kr
Mark bostäder	187 000 000 kr
Totalt	465 000 000 kr

6. Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter

I enlighet med föreningens stadgar ska årsavgift erläggas för den löpande verksamheten, inklusive bland annat amortering samt avsättning till yttre underhållsfond, exklusive avskrivningar. Årsavgift fördelas efter andelstal.

Årsavgift service (bemanning entré, rondering samt hotellmedlemskap gym) erläggs med ett helt eller halvt belopp per lägenhet¹.

KOSTNADER Inkl. moms i förekommande fall	(kr)
Räntekostnader	5 481 274
Driftkostnader exkl. hushållsel och vatten (inkl. varmvatten)	4 305 694
Uppvärmning fastighet	451 885
Kyla	232 398
El fastighet	123 193
Fönster-/fasadvätt	282 283
Teknisk förvaltning/fastighetskötsel/städning	261 892
GA installationssystem underhåll+reinvestering	156 763
Försäkring	168 489
Hissar	125 980
Styrelsearvode	67 500
Ekonomisk förvaltning	318 485
Revision	25 000
Föreningskostnader: admin, stämma etc.	20 000
BIA Gemensamhetsytor (inkl. roofgarden, entrévåning och kylrum)	47 383
Utvändig skötsel kvartersmark etc.	88 186
Bilpoolplatser	13 247
Renhållning/sophämtning	314 951
Serviceavgifter	1 608 057
Hushållsel	846 600
Vatten inkl. varmvatten	516 440
Fastighetsavgift, bostäder ² samt fastighets skatt värdeåret	0
Avsättningar till föreningens framtida underhåll ³	645 550
Amortering	843 273
Reserv	400 000
Summa beräknade kostnader år 1	13 038 831
Avgår amorteringar	-843 273
Avgår avsättningar	-645 550
Avskrivningar ⁴	6 660 668
Beräknade bokföringsmässiga kostnader år 1	18 210 676
INTÄKTER	(kr)
Årsavgifter	10 067 734
Årsavgifter service	1 608 057
Årsavgifter hushållsel ⁵	846 600
Årsavgifter vatten inkl. uppvärmning vatten ⁵	516 440
Summa beräknade intäkter år 1	13 038 831

¹ Årsavgift service betalas med helt eller halvt belopp, där 1 rum och kök betalar halvt belopp om 305 kr/mån och övriga bostadsrättslägenheter betalar ett helt belopp om 611 kr/mån.

² Ingen kommunal fastighetsavgift utgår för bostäder under år 1-15 efter fastställt värdeår.

³ Avsättningar till yttre underhållsfond om ca 50 kr/kvm, vilket är i enlighet med föreningens stadgar.

⁴ Avskrivningarna följer bokföringsnämndens beslut om linjär avskrivning och är beräknad på 100 år. Avskrivningar påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Avskrivningarna har beräknats på 1% av anskaffningskostnadens byggnadsvärde, vilket framräknats genom användandet av samma andel som taxeringsvärdet för byggnaden utgör av totala taxeringsvärdet.

⁵ Inklusiv moms

Till årsavgiften kommer kostnad för hushållsel, vatten inkl. uppvärmning vatten, bredband/TV/telefoni samt eventuell garageplats.

En garageplats kommer att kosta ca 2 500-3 700 kronor per månad beroende på val av abonnemang.

Bostadsrättsföreningen kommer att avisera respektive bostadsrättshavare för förbrukning av hushållsel, vilken är uppskattad till ca 250-350 kronor per månad beroende på lägenhetens storlek.

Bostadsrättsföreningen kommer att avisera respektive bostadsrättshavare för förbrukning av vatten inkl. uppvärmning vatten, vilken är uppskattad till ca 80-270 kronor per månad beroende på lägenhetens storlek.

Föreningens medlemmar kommer att ha tillgång till en bilpoolsbil. Medlemskap ingår i årsavgiften. Medlem betalar för eventuell faktisk användning av bilpoolsbilen direkt till leverantören.

7. Tabell med lägenhetsredovisning

Lägenhets- nummer	Bostads- area, ca (m ²)	Lägenhets- beskrivning ¹	Våning	Balkong	Förråd ²	Insats (kr)	Andelstal (%)	Årsavgift (kr/år)	Årsavgift Service ³	Månadsavgift ⁴ (kr)	Beräknad årsavgift hushållsel ⁵ (kr)	Beräknad årsavgift vatten inkl. upp- värmning vatten ⁶ (kr)
1501	48,5	2 ROK	5	Ja	FL	3 295 000	0,378	38 056	7 326	3 782	3 000	1 940
1502	52,5	2 ROK	5	Nej	FL	3 480 000	0,403	40 573	7 326	3 992	3 000	2 100
1503	31	1 ROK	5	Nej	FU	2 005 000	0,270	27 183	3 663	2 571	3 000	1 240
1504	24	1 ROK	5	Ja	FU	1 625 000	0,227	22 854	3 663	2 210	3 000	960
1505	24	1 ROK	5	Ja	FU	1 755 000	0,227	22 854	3 663	2 210	3 000	960
1509	48	2 ROK	5	Ja	FL	3 295 000	0,375	37 754	7 326	3 757	3 000	1 920
1510	72,5	3 ROK	5	Nej	FU	5 540 000	0,527	53 057	7 326	5 082	4 200	2 900
1511	75,5	3 ROK	5	Ja	FLU	5 355 000	0,546	54 970	7 326	5 191	4 200	3 020
1512	73,5	3 ROK	5	Nej	FU	5 250 000	0,533	53 661	7 326	5 082	4 200	2 940
1513	48	2 ROK	5	Ja	FL	3 395 000	0,375	37 754	7 326	3 757	3 000	1 920
1601	48,5	2 ROK	6	Ja	FL	3 435 000	0,378	38 056	7 326	3 782	3 000	1 940
1602	52,5	2 ROK	6	Nej	FL	3 520 000	0,403	40 573	7 326	3 992	3 000	2 100
1603	31	1 ROK	6	Nej	FU	1 945 000	0,270	27 183	3 663	2 571	3 000	1 240
1604	24	1 ROK	6	Ja	FU	1 830 000	0,227	22 854	3 663	2 210	3 000	960
1605	24	1 ROK	6	Ja	FU	1 600 000	0,227	22 854	3 663	2 210	3 000	960
1609	48	2 ROK	6	Ja	FL	3 335 000	0,375	37 754	7 326	3 757	3 000	1 920
1610	73,5	3 ROK	6	Nej	FU	5 300 000	0,533	53 661	7 326	5 082	4 200	2 940
1611	75,5	3 ROK	6	Ja	FLU	5 330 000	0,546	54 970	7 326	5 191	4 200	3 020
1612	73,5	3 ROK	6	Nej	FU	5 300 000	0,533	53 661	7 326	5 082	4 200	2 940
1613	48	2 ROK	6	Ja	FL	3 435 000	0,375	37 754	7 326	3 757	3 000	1 920
1701	48,5	2 ROK	7	Ja	FL	3 475 000	0,378	38 056	7 326	3 782	3 000	1 940
1702	52,5	2 ROK	7	Nej	FL	3 595 000	0,403	40 573	7 326	3 992	3 000	2 100
1703	31	1 ROK	7	Nej	FU	2 070 000	0,270	27 183	3 663	2 571	3 000	1 240
1704	24	1 ROK	7	Ja	FU	1 775 000	0,227	22 854	3 663	2 210	3 000	960
1705	24	1 ROK	7	Ja	FU	1 800 000	0,227	22 854	3 663	2 210	3 000	960
1708	48,5	2 ROK	7	Ja	FL	3 365 000	0,378	38 056	7 326	3 782	3 000	1 940
1709	48	2 ROK	7	Ja	FL	3 375 000	0,375	37 754	7 326	3 757	3 000	1 920
1710	73,5	3 ROK	7	Nej	FU	5 345 000	0,533	53 661	7 326	5 082	4 200	2 940
1711	75,5	3 ROK	7	Ja	FLU	5 455 000	0,546	54 970	7 326	5 191	4 200	3 020
1712	73,5	3 ROK	7	Nej	FU	5 345 000	0,533	53 661	7 326	5 082	4 200	2 940
1713	48	2 ROK	7	Ja	FL	3 475 000	0,375	37 754	7 326	3 757	3 000	1 920
1801	48,5	2 ROK	8	Ja	FL	3 560 000	0,378	38 056	7 326	3 782	3 000	1 940
1802	52,5	2 ROK	8	Nej	FL	3 755 000	0,403	40 573	7 326	3 992	3 000	2 100
1803	31	1 ROK	8	Nej	FU	2 090 000	0,270	27 183	3 663	2 571	3 000	1 240
1804	24	1 ROK	8	Ja	FU	1 800 000	0,227	22 854	3 663	2 210	3 000	960
1805	24	1 ROK	8	Ja	FU	1 750 000	0,227	22 854	3 663	2 210	3 000	960
1808	48,5	2 ROK	8	Ja	FL	3 405 000	0,378	38 056	7 326	3 782	3 000	1 940
1809	48	2 ROK	8	Ja	FL	3 415 000	0,375	37 754	7 326	3 757	3 000	1 920
1810	73,5	3 ROK	8	Nej	FU	5 395 000	0,533	53 661	7 326	5 082	4 200	2 940
1811	75,5	3 ROK	8	Ja	FU	5 440 000	0,546	54 970	7 326	5 191	4 200	3 020
1812	73,5	3 ROK	8	Nej	FU	5 395 000	0,533	53 661	7 326	5 082	4 200	2 940
1813	48	2 ROK	8	Ja	FL	3 560 000	0,375	37 754	7 326	3 757	3 000	1 920
1901	48,5	2 ROK	9	Ja	FL	3 655 000	0,378	38 056	7 326	3 782	3 000	1 940
1902	52,5	2 ROK	9	Nej	FL	3 830 000	0,403	40 573	7 326	3 992	3 000	2 100
1903	31	1 ROK	9	Nej	FU	2 120 000	0,270	27 183	3 663	2 571	3 000	1 240
1904	24	1 ROK	9	Ja	FU	1 895 000	0,227	22 854	3 663	2 210	3 000	960
1905	24	1 ROK	9	Ja	FU	1 775 000	0,227	22 854	3 663	2 210	3 000	960
1907	51,5	2 ROK	9	Nej	FL	3 380 000	0,397	39 969	7 326	3 941	3 000	2 060
1908	48,5	2 ROK	9	Ja	FL	3 450 000	0,378	38 056	7 326	3 782	3 000	1 940
1909	48	2 ROK	9	Ja	FL	3 455 000	0,375	37 754	7 326	3 757	3 000	1 920
1910	73,5	3 ROK	9	Nej	FU	5 490 000	0,533	53 661	7 326	5 082	4 200	2 940
1911	75,5	3 ROK	9	Ja	FLU	5 550 000	0,546	54 970	7 326	5 191	4 200	3 020
1912	73,5	3 ROK	9	Nej	FU	5 435 000	0,533	53 661	7 326	5 082	4 200	2 940
1913	48	2 ROK	9	Ja	FL	3 655 000	0,375	37 754	7 326	3 757	3 000	1 920
2001	48,5	2 ROK	10	Ja	FL	3 790 000	0,378	38 056	7 326	3 782	3 000	1 940
2002	52,5	2 ROK	10	Nej	FL	3 870 000	0,403	40 573	7 326	3 992	3 000	2 100
2003	31	1 ROK	10	Nej	FU	2 145 000	0,270	27 183	3 663	2 571	3 000	1 240
2004	24	1 ROK	10	Ja	FU	1 915 000	0,227	22 854	3 663	2 210	3 000	960
2005	24	1 ROK	10	Ja	FU	1 800 000	0,227	22 854	3 663	2 210	3 000	960
2007	51,5	2 ROK	10	Nej	FL	3 585 000	0,397	39 969	7 326	3 941	3 000	2 060
2008	48,5	2 ROK	10	Ja	FL	3 595 000	0,378	38 056	7 326	3 782	3 000	1 940
2009	48	2 ROK	10	Ja	FL	3 665 000	0,375	37 754	7 326	3 757	3 000	1 920
2010	73,5	3 ROK	10	Nej	FU	6 495 000	0,533	53 661	7 326	5 082	4 200	2 940
2011	75,5	3 ROK	10	Ja	FLU	5 550 000	0,546	54 970	7 326	5 191	4 200	3 020
2012	73,5	3 ROK	10	Nej	FU	5 535 000	0,533	53 661	7 326	5 082	4 200	2 940
2013	48	2 ROK	10	Ja	FL	3 645 000	0,375	37 754	7 326	3 757	3 000	1 920
2101	48,5	2 ROK	11	Ja	FL	3 685 000	0,378	38 056	7 326	3 782	3 000	1 940
2102	52,5	2 ROK	11	Nej	FL	3 910 000	0,403	40 573	7 326	3 992	3 000	2 100
2103	31	1 ROK	11	Nej	FU	2 205 000	0,270	27 183	3 663	2 571	3 000	1 240
2104	24	1 ROK	11	Ja	FU	1 940 000	0,227	22 854	3 663	2 210	3 000	960
2105	24	1 ROK	11	Ja	FU	1 825 000	0,227	22 854	3 663	2 210	3 000	960
2107	51,5	2 ROK	11	Nej	FL	3 635 000	0,397	39 969	7 326	3 941	3 000	2 060

2021053105606

Lägenhets- nummer	Bostads- area, ca (m ²)	Lägenhets- beskrivning ¹	Våning	Balkong	Förråd ²	Insats (kr)	Andelstal (%)	Årsavgift (kr/år)	Årsavgift Service ³	Månadsavgift ⁴	Beräknad årsavgift hushållsel ⁵ (kr)	Beräknad årsavgift vatten inkl. upp- värmning vatten ⁶ (kr)
2108	48,5	2 ROK	11	Ja	FL	3 755 000	0,378	38 056	7 326	3 782	3 000	1 940
2109	48	2 ROK	11	Ja	FL	3 800 000	0,375	37 754	7 326	3 757	3 000	1 920
2110	73,5	3 ROK	11	Nej	FU	5 680 000	0,533	53 661	7 326	5 082	4 200	2 940
2111	75,5	3 ROK	11	Ja	FLU	5 605 000	0,546	54 970	7 326	5 191	4 200	3 020
2112	73,5	3 ROK	11	Nej	FU	5 680 000	0,533	53 661	7 326	5 082	4 200	2 940
2113	48	2 ROK	11	Ja	FL	3 855 000	0,375	37 754	7 326	3 757	3 000	1 920
2401	48	2 ROK	14	Ja	FL	3 825 000	0,375	37 754	7 326	3 757	3 000	1 920
2402	52	2 ROK	14	Nej	FL	4 080 000	0,400	40 271	7 326	3 966	3 000	2 080
2403	31	1 ROK	14	Nej	FU	2 310 000	0,270	27 183	3 663	2 571	3 000	1 240
2404	24	1 ROK	14	Ja	FU	2 105 000	0,227	22 854	3 663	2 210	3 000	960
2405	24	1 ROK	14	Ja	FU	2 105 000	0,227	22 854	3 663	2 210	3 000	960
2407	51	2 ROK	14	Nej	FU	3 725 000	0,394	39 667	7 326	3 916	3 000	2 040
2408	48	2 ROK	14	Ja	FL	3 895 000	0,375	37 754	7 326	3 757	3 000	1 920
2409	48	2 ROK	14	Ja	FL	4 110 000	0,375	37 754	7 326	3 757	3 000	1 920
2410	73,5	3 ROK	14	Nej	FU	5 715 000	0,533	53 661	7 326	5 082	4 200	2 940
2411	75,5	3 ROK	14	Ja	FLU	5 775 000	0,546	54 970	7 326	5 191	4 200	3 020
2412	73,5	3 ROK	14	Nej	FU	5 715 000	0,533	53 661	7 326	5 082	4 200	2 940
2413	48	2 ROK	14	Ja	FL	3 825 000	0,375	37 754	7 326	3 757	3 000	1 920
2501	48,5	2 ROK	15	Ja	FL	4 050 000	0,378	38 056	7 326	3 782	3 000	1 940
2502	55	2 ROK	15	Nej	FL	4 195 000	0,419	42 184	7 326	4 126	3 000	2 200
2503	32,5	1 ROK	15	Nej	FU	2 385 000	0,279	28 089	3 663	2 646	3 000	1 300
2504	25	1 ROK	15	Ja	FU	2 075 000	0,233	23 458	3 663	2 260	3 000	1 000
2505	25	1 ROK	15	Ja	FU	2 135 000	0,233	23 458	3 663	2 260	3 000	1 000
2508	48,5	2 ROK	15	Ja	FL	3 900 000	0,378	38 056	7 326	3 782	3 000	1 940
2509	48,5	2 ROK	15	Ja	FL	4 000 000	0,378	38 056	7 326	3 782	3 000	1 940
2510	76	3 ROK	15	Nej	FU	6 115 000	0,549	55 272	7 326	5 217	4 200	3 040
2511	78,5	3 ROK	15	Ja	FLU	6 320 000	0,564	56 782	7 326	5 342	4 200	3 140
2512	76	3 ROK	15	Nej	FU	6 115 000	0,549	55 272	7 326	5 217	4 200	3 040
2513	48,5	2 ROK	15	Ja	FL	3 895 000	0,378	38 056	7 326	3 782	3 000	1 940
2601	48,5	2 ROK	16	Ja	FL	3 190 000	0,378	38 056	7 326	3 782	3 000	1 940
2602	55	2 ROK	16	Nej	FL	3 695 000	0,419	42 184	7 326	4 126	3 000	2 200
2603	32,5	1 ROK	16	Nej	FU	2 245 000	0,279	28 089	3 663	2 646	3 000	1 300
2604	25	1 ROK	16	Ja	FU	2 170 000	0,233	23 458	3 663	2 260	3 000	1 000
2605	25	1 ROK	16	Ja	FU	1 695 000	0,233	23 458	3 663	2 260	3 000	1 000
2606	32,5	1 ROK	16	Nej	FU	2 095 000	0,279	28 089	3 663	2 646	3 000	1 300
2607	55	2 ROK	16	Nej	FL	3 245 000	0,419	42 184	7 326	4 126	3 000	2 200
2608	48,5	2 ROK	16	Ja	FL	4 145 000	0,378	38 056	7 326	3 782	3 000	1 940
2609	48,5	2 ROK	16	Ja	FL	3 195 000	0,378	38 056	7 326	3 782	3 000	1 940
2610	77	3 ROK	16	Nej	FU	4 495 000	0,555	55 876	7 326	5 267	4 200	3 080
2611	79	3 ROK	16	Ja	FLU	4 795 000	0,567	57 084	7 326	5 368	4 200	3 160
2612	77	3 ROK	16	Nej	FU	4 595 000	0,555	55 876	7 326	5 267	4 200	3 080
2613	48,5	2 ROK	16	Ja	FL	3 190 000	0,378	38 056	7 326	3 782	3 000	1 940
2701	48,5	2 ROK	17	Ja	FL	3 015 000	0,378	38 056	7 326	3 782	3 000	1 940
2702	55	2 ROK	17	Nej	FL	3 735 000	0,419	42 184	7 326	4 126	3 000	2 200
2703	32,5	1 ROK	17	Nej	FU	2 270 000	0,279	28 089	3 663	2 646	3 000	1 300
2704	25	1 ROK	17	Ja	FU	1 655 000	0,233	23 458	3 663	2 260	3 000	1 000
2705	25	1 ROK	17	Ja	FU	1 775 000	0,233	23 458	3 663	2 260	3 000	1 000
2706	32,5	1 ROK	17	Nej	FU	2 445 000	0,279	28 089	3 663	2 646	3 000	1 300
2707	55	2 ROK	17	Nej	FL	3 095 000	0,419	42 184	7 326	4 126	3 000	2 200
2708	48,5	2 ROK	17	Ja	FL	3 665 000	0,378	38 056	7 326	3 782	3 000	1 940
2709	48,5	2 ROK	17	Ja	FL	2 995 000	0,378	38 056	7 326	3 782	3 000	1 940
2710	77	3 ROK	17	Nej	FU	5 125 000	0,555	55 876	7 326	5 267	4 200	3 080
2711	79	3 ROK	17	Ja	FLU	4 695 000	0,567	57 084	7 326	5 368	4 200	3 160
2712	77	3 ROK	17	Nej	FU	4 295 000	0,555	55 876	7 326	5 267	4 200	3 080
2713	48,5	2 ROK	17	Ja	FL	3 450 000	0,378	38 056	7 326	3 782	3 000	1 940
2801	48,5	2 ROK	18	Ja	FL	3 545 000	0,378	38 056	7 326	3 782	3 000	1 940
2802	55	2 ROK	18	Nej	FL	3 775 000	0,419	42 184	7 326	4 126	3 000	2 200
2803	32,5	1 ROK	18	Nej	FU	2 295 000	0,279	28 089	3 663	2 646	3 000	1 300
2804	25	1 ROK	18	Ja	FU	1 775 000	0,233	23 458	3 663	2 260	3 000	1 000
2805	25	1 ROK	18	Ja	FU	2 150 000	0,233	23 458	3 663	2 260	3 000	1 000
2806	32,5	1 ROK	18	Nej	FU	2 255 000	0,279	28 089	3 663	2 646	3 000	1 300
2807	55	2 ROK	18	Nej	FL	3 325 000	0,419	42 184	7 326	4 126	3 000	2 200
2808	48,5	2 ROK	18	Ja	FL	3 705 000	0,378	38 056	7 326	3 782	3 000	1 940
2809	48,5	2 ROK	18	Ja	FL	3 275 000	0,378	38 056	7 326	3 782	3 000	1 940
2810	77	3 ROK	18	Nej	FU	4 605 000	0,555	55 876	7 326	5 267	4 200	3 080
2811	79	3 ROK	18	Ja	FLU	4 905 000	0,567	57 084	7 326	5 368	4 200	3 160
2812	77	3 ROK	18	Nej	FU	4 705 000	0,555	55 876	7 326	5 267	4 200	3 080
2813	48,5	2 ROK	18	Ja	FL	3 925 000	0,378	38 056	7 326	3 782	3 000	1 940
2901	48,5	2 ROK	19	Ja	FL	3 055 000	0,378	38 056	7 326	3 782	3 000	1 940
2902	55	2 ROK	19	Nej	FL	3 815 000	0,419	42 184	7 326	4 126	3 000	2 200
2903	32,5	1 ROK	19	Nej	FU	2 505 000	0,279	28 089	3 663	2 646	3 000	1 300
2904	25	1 ROK	19	Ja	FU	1 705 000	0,233	23 458	3 663	2 260	3 000	1 000
2905	25	1 ROK	19	Ja	FU	1 825 000	0,233	23 458	3 663	2 260	3 000	1 000
2906	32,5	1 ROK	19	Nej	FU	2 505 000	0,279	28 089	3 663	2 646	3 000	1 300

Lägenhets- nummer	Bostads- area, ca (m ²)	Lägenhets- beskrivning ¹	Våning	Balkong	Förråd ²	Insats (kr)	Andelstal (%)	Årsavgift (kr/år)	Årsavgift Service ³	Månadsavgift ⁴	Beräknad årsavgift hushållsel ⁵ (kr)	Beräknad årsavgift vatten inkl. upp- värmning vatten ⁶ (kr)
2907	55	2 ROK	19	Nej	FL	3 175 000	0,419	42 184	7 326	4 126	3 000	2 200
2908	48,5	2 ROK	19	Ja	FL	4 795 000	0,378	38 056	7 326	3 782	3 000	1 940
2909	48,5	2 ROK	19	Ja	FL	3 075 000	0,378	38 056	7 326	3 782	3 000	1 940
2910	77	3 ROK	19	Nej	FU	5 180 000	0,555	55 876	7 326	5 267	4 200	3 080
2911	79	3 ROK	19	Ja	FLU	4 805 000	0,567	57 084	7 326	5 368	4 200	3 160
2912	77	3 ROK	19	Nej	FU	4 605 000	0,555	55 876	7 326	5 267	4 200	3 080
2913	48,5	2 ROK	19	Ja	FL	4 265 000	0,378	38 056	7 326	3 782	3 000	1 940
3001	48,5	2 ROK	20	Ja	FL	3 450 000	0,378	38 056	7 326	3 782	3 000	1 940
3002	55	2 ROK	20	Nej	FL	4 445 000	0,419	42 184	7 326	4 126	3 000	2 200
3003	32,5	1 ROK	20	Nej	FU	2 345 000	0,279	28 089	3 663	2 646	3 000	1 300
3004	25	1 ROK	20	Ja	FU	1 795 000	0,233	23 458	3 663	2 260	3 000	1 000
3005	25	1 ROK	20	Ja	FU	1 795 000	0,233	23 458	3 663	2 260	3 000	1 000
3006	32,5	1 ROK	20	Nej	FU	2 195 000	0,279	28 089	3 663	2 646	3 000	1 300
3007	55	2 ROK	20	Nej	FL	3 405 000	0,419	42 184	7 326	4 126	3 000	2 200
3008	48,5	2 ROK	20	Ja	FL	3 785 000	0,378	38 056	7 326	3 782	3 000	1 940
3009	48,5	2 ROK	20	Ja	FL	3 355 000	0,378	38 056	7 326	3 782	3 000	1 940
3010	77	3 ROK	20	Nej	FU	4 715 000	0,555	55 876	7 326	5 267	4 200	3 080
3011	79	3 ROK	20	Ja	FLU	5 015 000	0,567	57 084	7 326	5 368	4 200	3 160
3012	77	3 ROK	20	Nej	FU	5 115 000	0,555	55 876	7 326	5 267	4 200	3 080
3013	48,5	2 ROK	20	Ja	FL	3 450 000	0,378	38 056	7 326	3 782	3 000	1 940
3101	48,5	2 ROK	21	Ja	FL	3 175 000	0,378	38 056	7 326	3 782	3 000	1 940
3102	55	2 ROK	21	Nej	FL	3 895 000	0,419	42 184	7 326	4 126	3 000	2 200
3103	32,5	1 ROK	21	Nej	FU	2 565 000	0,279	28 089	3 663	2 646	3 000	1 300
3104	25	1 ROK	21	Ja	FU	1 755 000	0,233	23 458	3 663	2 260	3 000	1 000
3105	25	1 ROK	21	Ja	FU	1 875 000	0,233	23 458	3 663	2 260	3 000	1 000
3106	32,5	1 ROK	21	Nej	FU	2 565 000	0,279	28 089	3 663	2 646	3 000	1 300
3107	55	2 ROK	21	Nej	FL	3 255 000	0,419	42 184	7 326	4 126	3 000	2 200
3108	48,5	2 ROK	21	Ja	FL	3 825 000	0,378	38 056	7 326	3 782	3 000	1 940
3109	48,5	2 ROK	21	Ja	FL	3 155 000	0,378	38 056	7 326	3 782	3 000	1 940
3110	77	3 ROK	21	Nej	FU	5 235 000	0,555	55 876	7 326	5 267	4 200	3 080
3111	79	3 ROK	21	Ja	FLU	4 915 000	0,567	57 084	7 326	5 368	4 200	3 160
3112	77	3 ROK	21	Nej	FU	4 715 000	0,555	55 876	7 326	5 267	4 200	3 080
3113	48,5	2 ROK	21	Ja	FL	4 105 000	0,378	38 056	7 326	3 782	3 000	1 940
3201	48,5	2 ROK	22	Ja	FL	3 705 000	0,378	38 056	7 326	3 782	3 000	1 940
3202	55	2 ROK	22	Nej	FL	3 935 000	0,419	42 184	7 326	4 126	3 000	2 200
3203	32,5	1 ROK	22	Nej	FU	2 595 000	0,279	28 089	3 663	2 646	3 000	1 300
3204	25	1 ROK	22	Ja	FU	1 875 000	0,233	23 458	3 663	2 260	3 000	1 000
3205	25	1 ROK	22	Ja	FU	2 250 000	0,233	23 458	3 663	2 260	3 000	1 000
3206	32,5	1 ROK	22	Nej	FU	2 545 000	0,279	28 089	3 663	2 646	3 000	1 300
3207	55	2 ROK	22	Nej	FL	3 485 000	0,419	42 184	7 326	4 126	3 000	2 200
3208	48,5	2 ROK	22	Ja	FL	3 865 000	0,378	38 056	7 326	3 782	3 000	1 940
3209	48,5	2 ROK	22	Ja	FL	3 435 000	0,378	38 056	7 326	3 782	3 000	1 940
3210	77	3 ROK	22	Nej	FU	4 825 000	0,555	55 876	7 326	5 267	4 200	3 080
3211	79	3 ROK	22	Ja	FLU	5 125 000	0,567	57 084	7 326	5 368	4 200	3 160
3212	77	3 ROK	22	Nej	FU	5 225 000	0,555	55 876	7 326	5 267	4 200	3 080
3213	48,5	2 ROK	22	Ja	FL	3 530 000	0,378	38 056	7 326	3 782	3 000	1 940
3301	48,5	2 ROK	23	Ja	FL	3 255 000	0,378	38 056	7 326	3 782	3 000	1 940
3302	55	2 ROK	23	Nej	FL	3 975 000	0,419	42 184	7 326	4 126	3 000	2 200
3303	32,5	1 ROK	23	Nej	FU	2 420 000	0,279	28 089	3 663	2 646	3 000	1 300
3304	25	1 ROK	23	Ja	FU	1 805 000	0,233	23 458	3 663	2 260	3 000	1 000
3305	25	1 ROK	23	Ja	FU	1 925 000	0,233	23 458	3 663	2 260	3 000	1 000
3306	32,5	1 ROK	23	Nej	FU	2 245 000	0,279	28 089	3 663	2 646	3 000	1 300
3307	55	2 ROK	23	Nej	FL	3 335 000	0,419	42 184	7 326	4 126	3 000	2 200
3308	48,5	2 ROK	23	Ja	FL	4 425 000	0,378	38 056	7 326	3 782	3 000	1 940
3309	48,5	2 ROK	23	Ja	FL	3 235 000	0,378	38 056	7 326	3 782	3 000	1 940
3310	77	3 ROK	23	Nej	FU	5 290 000	0,555	55 876	7 326	5 267	4 200	3 080
3311	79	3 ROK	23	Ja	FLU	5 025 000	0,567	57 084	7 326	5 368	4 200	3 160
3312	77	3 ROK	23	Nej	FU	4 825 000	0,555	55 876	7 326	5 267	4 200	3 080
3313	48,5	2 ROK	23	Ja	FL	3 845 000	0,378	38 056	7 326	3 782	3 000	1 940
3401	48,5	2 ROK	24	Ja	FL	4 325 000	0,378	38 056	7 326	3 782	3 000	1 940
3402	55	2 ROK	24	Nej	FL	4 620 000	0,419	42 184	7 326	4 126	3 000	2 200
3403	32,5	1 ROK	24	Nej	FU	2 445 000	0,279	28 089	3 663	2 646	3 000	1 300
3404	25	1 ROK	24	Ja	FU	1 895 000	0,233	23 458	3 663	2 260	3 000	1 000
3405	25	1 ROK	24	Ja	FU	1 895 000	0,233	23 458	3 663	2 260	3 000	1 000
3406	32,5	1 ROK	24	Nej	FU	2 295 000	0,279	28 089	3 663	2 646	3 000	1 300
3407	55	2 ROK	24	Nej	FL	3 565 000	0,419	42 184	7 326	4 126	3 000	2 200
3408	48,5	2 ROK	24	Ja	FL	3 945 000	0,378	38 056	7 326	3 782	3 000	1 940
3409	48,5	2 ROK	24	Ja	FL	3 515 000	0,378	38 056	7 326	3 782	3 000	1 940
3410	77	3 ROK	24	Nej	FU	4 935 000	0,555	55 876	7 326	5 267	4 200	3 080
3411	79	3 ROK	24	Ja	FLU	5 235 000	0,567	57 084	7 326	5 368	4 200	3 160
3412	77	3 ROK	24	Nej	FU	5 335 000	0,555	55 876	7 326	5 267	4 200	3 080
3413	48,5	2 ROK	24	Ja	FL	3 610 000	0,378	38 056	7 326	3 782	3 000	1 940
3501	49,5	2 ROK	25	Ja	FL	3 825 000	0,385	38 761	7 326	3 841	3 000	1 980
3502	55	2 ROK	25	Nej	FL	4 390 000	0,419	42 184	7 326	4 126	3 000	2 200

Lägenhets- nummer	Bostads- area, ca (m ²)	Lägenhets- beskrivning ¹	Våning	Balkong	Förråd ²	Insats (kr)	Andelstal (%)	Årsavgift (kr/år)	Årsavgift Service ³	Månadsavgift ⁴	Beräknad årsavgift hushållsel ⁵ (kr)	Beräknad årsavgift vatten inkl. upp- värmning vatten ⁶ (kr)
3503	34	1 ROK	25	Nej	FU	2 670 000	0,288	28 995	3 663	2 722	3 000	1 360
3504	26	1 ROK	25	Ja	FU	2 510 000	0,239	24 062	3 663	2 310	3 000	1 040
3505	26	1 ROK	25	Ja	FU	2 510 000	0,239	24 062	3 663	2 310	3 000	1 040
3506	34	1 ROK	25	Nej	FU	2 430 000	0,288	28 995	3 663	2 722	3 000	1 360
3507	55	2 ROK	25	Nej	FL	4 280 000	0,419	42 184	7 326	4 126	3 000	2 200
3508	49,5	2 ROK	25	Ja	FL	4 300 000	0,385	38 761	7 326	3 841	3 000	1 980
3509	49	2 ROK	25	Ja	FL	3 855 000	0,381	38 358	7 326	3 807	3 000	1 960
3510	78,5	3 ROK	25	Nej	FU	6 835 000	0,564	56 782	7 326	5 342	4 200	3 140
3511	81	3 ROK	25	Ja	FLU	6 765 000	0,580	58 393	7 326	5 477	4 200	3 240
3512	78,5	3 ROK	25	Nej	FU	5 555 000	0,564	56 782	7 326	5 342	4 200	3 140
3513	49	2 ROK	25	Ja	FL	3 925 000	0,381	38 358	7 326	3 807	3 000	1 960
3601	49,5	2 ROK	26	Ja	FL	4 600 000	0,385	38 761	7 326	3 841	3 000	1 980
3602	55	2 ROK	26	Nej	FL	4 700 000	0,419	42 184	7 326	4 126	3 000	2 200
3603	34	1 ROK	26	Nej	FU	2 700 000	0,288	28 995	3 663	2 722	3 000	1 360
3604	26	1 ROK	26	Ja	FU	2 530 000	0,239	24 062	3 663	2 310	3 000	1 040
3605	26	1 ROK	26	Ja	FU	2 530 000	0,239	24 062	3 663	2 310	3 000	1 040
3606	34	1 ROK	26	Nej	FU	2 700 000	0,288	28 995	3 663	2 722	3 000	1 360
3607	55	2 ROK	26	Nej	FL	4 015 000	0,419	42 184	7 326	4 126	3 000	2 200
3608	49,5	2 ROK	26	Ja	FL	4 340 000	0,385	38 761	7 326	3 841	3 000	1 980
3609	49	2 ROK	26	Ja	FL	3 895 000	0,381	38 358	7 326	3 807	3 000	1 960
3610	79	3 ROK	26	Nej	FU	6 500 000	0,567	57 084	7 326	5 368	4 200	3 160
3611	82	3 ROK	26	Ja	FLU	5 975 000	0,586	58 997	7 326	5 527	4 200	3 280
3612	79	3 ROK	26	Nej	FU	5 610 000	0,567	57 084	7 326	5 368	4 200	3 160
3613	49	2 ROK	26	Ja	FL	3 965 000	0,381	38 358	7 326	3 807	3 000	1 960
3701	49,5	2 ROK	27	Ja	FL	4 430 000	0,385	38 761	7 326	3 841	3 000	1 980
3702	55	2 ROK	27	Nej	FL	4 470 000	0,419	42 184	7 326	4 126	3 000	2 200
3703	34	1 ROK	27	Nej	FL	2 730 000	0,288	28 995	3 663	2 722	3 000	1 360
3704	26	1 ROK	27	Ja	FU	2 555 000	0,239	24 062	3 663	2 310	3 000	1 040
3705	26	1 ROK	27	Ja	FU	2 555 000	0,239	24 062	3 663	2 310	3 000	1 040
3706	34	1 ROK	27	Nej	FU	2 730 000	0,288	28 995	3 663	2 722	3 000	1 360
3707	55	2 ROK	27	Nej	FL	4 520 000	0,419	42 184	7 326	4 126	3 000	2 200
3708	49,5	2 ROK	27	Ja	FL	4 630 000	0,385	38 761	7 326	3 841	3 000	1 980
3709	49	2 ROK	27	Ja	FL	4 380 000	0,381	38 358	7 326	3 807	3 000	1 960
3710	79	3 ROK	27	Nej	FU	6 995 000	0,567	57 084	7 326	5 368	4 200	3 160
3711	82	3 ROK	27	Ja	FLU	7 640 000	0,586	58 997	7 326	5 527	4 200	3 280
3712	79	3 ROK	27	Nej	FU	6 555 000	0,567	57 084	7 326	5 368	4 200	3 160
3713	49	2 ROK	27	Ja	FL	4 430 000	0,381	38 358	7 326	3 807	3 000	1 960
diff							0,000	890				
12 911						946 450 000	100,000	10 067 734	1 608 057		846 600	516 440

1) ROK - rum och kök

2) FL - förråd i lägenhet, FU - förråd utanför lägenhet, FLU - förråd både i och utanför lägenhet

3) I årsavgift Service ingår bemanning entré och rondering samt hotellmedlemskap gym.

4) Månadsavgift exklusive hushållsel, vatten, uppvärmning vatten och bredband/tv/telefon

5) Bostadsrättsföreningen kommer att avisera respektive bostadsrättshavare för förbrukning av hushållsel, vilken är uppskattad till ca 250-350 kronor per månad beroende på lägenhetens storlek.

6) Bostadsrättsföreningen kommer att avisera respektive bostadsrättshavare för förbrukning av vatten inkl. uppvärmning vatten, vilken är uppskattad till ca 80-270 kronor per månad beroende på lägenhetens storlek.

8. Nyckeltal

I genomsnitt:

Anskaffningskostnad (/BOA ¹)	86 369 kr
Insatser (/BOA)	73 306 kr
Upplåtelseavgifter (/BOA)	0 kr
Belåning år 1 (/BOA)	13 063 kr
Driftskostnader år 1 (/BOA) <i>inklusive värme, hushållsel, kall-/varmvatten och serviceavgift (exklusive bredband/telefoni/TV)</i>	439 kr
Avsättning yttre underhållsfond år 1 (/BOA)	50 kr
Årsavgift år 1 (/BOA) <i>inklusive värme (exklusive hushållsel, kall-/varmvatten och bredband/telefoni/TV)</i>	780 kr
Årsavgift service år 1 (/BOA)	125 kr
Årsavgift hushållsel år 1 (/BOA)	66 kr
Årsavgift vatten inkl. varmvatten år 1 (/BOA)	40 kr
Kassaflöde år 1 (/BOA)	127 kr
Amortering år 1 (/BOA)	65 kr

¹⁾ BOA - bostadsarea

9. Ekonomisk prognos

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
INTÄKTER								
Årsavgifter								
Årsavgifter	10 067 734	10 218 750	10 372 031	10 527 612	10 685 526	10 845 809	11 684 016	12 587 004
Årsavgifter service	1 608 057	1 632 178	1 656 661	1 681 510	1 706 733	1 732 334	1 866 216	2 010 444
Årsavgifter hushållsel	846 600	859 299	872 188	885 271	898 550	912 029	982 514	1 058 445
Årsavgifter vatten inkl. uppvärmning vatten	516 440	524 187	532 049	540 030	548 131	556 353	599 350	645 670
Årsavgifter/m ² , i genomsnitt	1 010	1 025	1 040	1 056	1 071	1 088	1 172	1 262
Summa intäkter	13 038 831	13 234 413	13 432 930	13 634 424	13 838 940	14 046 524	15 132 096	16 301 565
KOSTNADER								
Kapitalkostnader								
Ränta	5 481 274	5 453 868	5 425 119	5 394 961	5 363 325	6 560 171	6 323 895	6 023 773
Avskrivningar	6 660 668	6 660 668	6 660 668	6 660 668	6 660 668	6 660 668	6 660 668	6 660 668
Driftkostnader	5 668 734	5 782 108	5 897 750	6 015 705	6 136 019	6 258 739	6 910 153	7 629 366
Övriga kostnader								
Kommunal fastighetsavgift bostäder	-	-	-	-	-	-	-	525 039
Reserv	400 000	400 000	400 000	400 000	400 000	-	-	-
Summa kostnader	18 210 676	18 296 644	18 383 537	18 471 334	18 560 012	19 479 578	19 894 716	20 838 846
ÅRETS RESULTAT	-5 171 845	-5 062 231	-4 950 607	-4 836 910	-4 721 072	-5 433 054	-4 762 620	-4 537 282
Avsättning yttre underhåll	645 550	658 461	671 630	685 063	698 764	712 739	786 922	868 825
KASSAFÖDESKALKYL								
Årets resultat	-5 171 845	-5 062 231	-4 950 607	-4 836 910	-4 721 072	-5 433 054	-4 762 620	-4 537 282
Årets avskrivningar	6 660 668	6 660 668	6 660 668	6 660 668	6 660 668	6 660 668	6 660 668	6 660 668
Amorteringar	-843 273	-884 593	-927 938	-973 407	-1 021 104	-1 071 138	-1 360 577	-1 360 577
Likviditetsreserv	1 000 000							
Årets kassaflöde	1 645 550	713 844	782 123	850 351	918 492	156 476	537 471	762 810
<i>Akkumulerat saldo kassa (inkl. avsättning yttre underhåll)</i>	1 645 550	2 359 394	3 141 517	3 991 868	4 910 359	5 066 835	6 990 752	11 369 175
<i>Akkumulerad avsättning yttre underhållsfond</i>	645 550	1 304 011	1 975 641	2 660 704	3 359 468	4 072 207	7 855 514	12 032 588

Beräknad årlig höjning av årsavgifter med 1,5%.

Beräknad årliga höjning av driftkostnader med 2%.

Antagen ränta 3,25% år 1-5 och 4% år 6-16.

Antagen inflation 2%.

Amortering beräknas ske enligt serieplan 50 år med en bedömd amortering om 843 273 kr år 1 och en uppräkningsfaktor om 4,9% per år.

10. Känslighetsanalys

	År	1	2	3	4	5	6	11	16
Antagen inflationsnivå¹ och	Genomsnittlig årsavgift kr/kvm BOA:								
1. Antagen räntenivå	1 010	1 025	1 040	1 056	1 071	1 088	1 172	1 262	
2. Antagen räntenivå + 1%	1 140	1 155	1 169	1 184	1 199	1 215	1 294	1 379	
3. Antagen räntenivå + 2%	1 271	1 285	1 299	1 313	1 327	1 342	1 416	1 495	
4. Antagen räntenivå - 1%	879	895	911	927	944	961	1 049	1 146	
Antagen räntenivå² och	Genomsnittlig årsavgift kr/kvm BOA:								
1. Antagen inflationsnivå + 1%	1 010	1 030	1 050	1 071	1 093	1 115	1 233	1 366	
2. Antagen inflationsnivå + 2%	1 010	1 034	1 060	1 087	1 114	1 143	1 299	1 485	
3. Antagen inflationsnivå - 1%	1 010	1 020	1 030	1 041	1 051	1 062	1 116	1 172	

¹⁾ Antagen inflation 2%.

²⁾ Antagen ränta 3,25% år 1-5 och 4% år 6-16.

11. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet

A. Insats fastställs av styrelsen.

B. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs av styrelsen fastställd årsavgift som skall täcka vad som belöper på lägenheten för föreningens löpande verksamhet, inklusive bland annat amortering samt dess avsättning till fond för yttre underhåll, exklusive avskrivningar.
Som grund för fördelningen av årsavgifterna skall gälla lägenheternas andelstal.

C. Styrelsen har beslutat att vid överlåtelse ta ut överlåtelseavgift av köparen och vid pantsättning/förändrad pantsättning ta ut pantsättningsavgift av pantsättaren. Upplåtelseavgift och avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften uppgår till högst 2,5 %, pantsättningsavgiften uppgår till högst 1% och avgiften för andrahandsupplåtelse får uppgå till högst 10 % av prisbasbeloppet.

D. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Vad gäller installationer m.m. hänvisas till vad som stadgas under "Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter" i föreningens stadgar.

E. Bostadsrättshavaren svarar för att teckna abonnemang för bredband/telefoni/tv.

F. Föreningen avser teckna en fastighetsförsäkring inkluderande bostadsrättstillägg. Det åligger dock den enskilda bostadsrättshavaren att teckna en hemförsäkring.

G. I ekonomisk plan redovisade boareor baseras bl a på ritningar. Eventuella mindre avvikelser från boarean skall ej föranleda ändringar i insatser eller andelstal.

H. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2§

På uppdrag av den bildade bostadsrättsföreningen Karlatornet 1:1, org. nr 769633-2183 har undertecknad granskat föreningens ekonomiska plan.

Den ekonomiska planen innehåller såväl preliminära som kända uppgifter, vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga vid granskningen. De uppgifter som lämnats i ekonomiska planen är enligt min bedömning riktiga. Beräkningar gjorda i den ekonomiska planen är baserade på såväl preliminära som kända uppgifter vilka är vederhäftiga. Min bedömning är därför att den ekonomiska planen är hållbar.

Den ekonomiska planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för att kunna göra en bedömning av föreningens planerade verksamhet. Tillgängliga handlingar och faktiska uppgifter som lämnats i den ekonomiska planen överensstämmer med varandra och med övriga kända förhållanden. Undertecknad har kännedom om platsen. Minst tre lägenheter kommer att finnas i föreningens fastighet avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

Särskilt omnämns att Göteborgs stad i nuläget har lämnat bygglov och startbesked avseende husets stomme och tornbyggnadens fasad men att det ännu inte beviljas bygglov för den närmare rums- och lägenhetsfördelningen. Min bedömning är att Brf:s plan för lägenhetsfördelningen är förenlig med aktuell detaljplan och planhandling.

Om det efter det att den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse och innebär en ändring av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter innan en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats hos registreringsmyndigheten. Detta i enlighet med Bostadsrättslagen 3 kap 4 §.

Med stöd av min granskning finner jag att förutsättningar för att kunna registrera bostadsrättsföreningen Karlatornet 1:1:s ekonomiska plan föreligger.

Följande handlingar har varit tillgängliga för granskning av den ekonomiska planen.

- Kostnads kalkyl / Ekonomisk plan 2021 04 26
- Registreringsbevis Brf Karlatornet 1:1 registreringsdatum 2016 11 11
- Bygglöv 2019 02 04 avser nybyggnad av flerbostadshus mm-Karlatornet-Stomkonstruktion för källare och garage t.o.m level 10 (skede 1A)
- Förslag till beslut om bygglöv med bilagor 2019 04 16
- Beslut om startbesked flerbostadshus, stomkonstruktion 2019 04 09
- Beslut om startbesked tornbyggnad-Karlatornet - fasad 2020
- Detaljplan Karlavagnsplatsen 2017 02 07, rev. 2017 05 23 jämte planbeskrivning
- Klyvningsdokumentation
- Totalentreprenadavtal 2020 12 18
- Försäkringsbrev projekt Karlastaden
- Beskrivning av projektet Karlastadens försäkringsskydd
- 1.8.1.1 Allrisk, extra/merkostnad, Ansvar
- 1.8.1.2 Ansvar första Excess;
- 1.8.1.3 Ansvar andra Excess;
- 1.8.1.4 Konsultansvar
- Avtal förskottsgarantiförsäkring Garbo
- Beräkning av avskrivning Brf Karlatornet 1:1
- Lägenhetstabell Brf Karlatornet 1:
- Avtal Brf 1:1 och Choice Hotel avseende Conciersservice och gym 2017 12 05
- Typrumsbeskrivning Brf Karlastaden 1:1 1:2 1:3
- Betalningsplan Brf Karlastaden 1:1
- BH1-1A03 10100-A-Planritningar
- Indikativt Affärsförslag Brf Karlatornet 1:1 Nordea
- Karlatornet inredningsbeskrivning
- Köpeavtal 1/100 del av fastigheten Lindholmen 2:15 2016 12 29
- Registerutdrag Lantmäteriet 3D Fastigheten 2:19
- Milestones utkast tidsplan 2020 11 17

- Utkast Sectional Completion 2020 11 17
- Indikativa Priser för Parkering
- Taxeringvärdesberäkning
- Värdeområde och riktvärdeskartor
- Uträkning latent skatteskuld
- Bostadsrättsföreningen Karlatornet 1:1s stadgar registreringsdatum 2020 12 02
- Tilläggsavtal Garanti osålda lägenheter 2019
- Andelsöverlåtelseavtal av andelar i Ek. för Karlastaden 1:12017 03 24
- Protokoll ordinarie stämma Brf Karlatornet 1:1, 2020 06 29
- Brf Karlatornet reviderade stadgar bilaga till stämmoprotokoll 2020 06 29
- Protokoll Extrastämma Brf Karlatornet 1:1 2020 11 13
- Brf Karlatornet reviderade stadgar bilaga 1 till stämmoprotokoll 2020 11 13
- Protokoll Extrastämma Brf Karlatornet 1:1 2021 02 02
- Tilläggsavtal garanti osålda bostadsrättslägenheter av Karlatornet AB 559185-8526. se § 12 stadgar 2020 11 13
- Bygglov 2019 04 23 För tornbyggnaden och fasaden
- Protokoll från tekniskt samråd 2019 09 20 och 2019 10 06
- Karlatornets skeden och samråd innehållsförteckning (belyser hur bygglovsprocessen är planerad)
- Stämmoprotokoll per 2021-02-02 med stadgar som antogs vid samma tillfälle

Stockholm den 26 april 2021



Advokat Elias Martin
Av Boverket godkänd intygsgivare



BYGGRÅDET I VÄST AB

På uppdrag av bostadsrättsföreningen Karlatornet 1:1, org. nr 769633-2183 har undertecknad granskat ekonomisk kalkyl.

Av handlingar enligt nedan framgår att den ekonomiska kalkylen innehåller såväl preliminära som kända uppgifter, vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga vid granskningen.

De uppgifter som lämnats i ekonomisk kalkyl framstår som riktiga.

Beräkningar gjorda i ekonomisk kalkyl är baserade på såväl preliminära som kända uppgifter vilka är vederhäftiga. Detta innebär att i min bedömning anser jag att ekonomisk kalkyl framstår som hållbar.

Ekonomisk kalkyl innehåller de upplysningar som är av betydelse för att göra en bedömning av föreningens verksamhet.

Tillgängliga handlingar och faktiska uppgifter som lämnats i ekonomisk kalkyl överensstämmer med varandra, och med övriga kända förhållanden. Beräkningar gjorda i kalkylen är vederhäftiga utifrån bankens/planens ränteantagande.

Om det efter att ekonomisk kalkyl upprättats inträffar något som av väsentlig betydelse innebär en ändring av föreningens ekonomi eller verksamhet. Får föreningen inte upplåta lägenheter innan ny ekonomisk kalkyl upprättats av styrelsen, och registrerats hos registreringsmyndigheten. Detta i enlighet med Bostadsrättslagen 3 kap 4§.

Minst 3 lägenheter kommer finnas i föreningens hus avsedda att upplåtas med bostadsrätt enligt ekonomisk kalkyl, vilket innebär att jag anser att denna förutsättning för registrering av ekonomisk kalkyl är uppfylld.



BYGGRÅDET I VÄST AB

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2§

Följande handlingar var tillgängliga för intygande av ekonomisk kalkyl.

- Kostnadskalkyl / Ekonomisk plan daterad 2021-04-26.
- Köpeavtal 1/100 del av fastigheten Lindholmen 2:15 daterad 2016-12-29.
- Registerutdrag Lantmäteriet 3D Fastigheten 2:19.
- Klyvningsdokumentation.
- Taxeringsberäkning.
- Registreringsbevis Brf Karlatornet 1:1 daterad 2016-11-11.
- Protokoll ordinarie stämma Brf Karlatornet 1:1 daterad 2020-06-29.
- Brf Karlatornet 1:1 stadgar daterad 2020-12-02.
- Brf Karlatornet reviderade stadgar bilaga till stämmoprotokoll daterad 2020-06-29.
- Protokoll extrastämma Brf Karlatornet 1:1 daterad 2020-11-13.
- Brf Karlatornet reviderade stadgar bilaga 1 till stämmoprotokoll daterad 2020-11-13.
- Protokoll extrastämma Brf Karlatornet 1:1 daterad 2021-02-02.
- Stämmoprotokoll med stadgar som antogs vid samma tillfälle daterad 2021-02-02.
- Tilläggsgaranti osålda lägenheter.
- Tilläggsavtal garanti osålda bostadsrättslägenheter av Karlatornet AB 559185-8526 daterad 2020-11 13.
- Avtal förskottsgarantiförsäkring Gar-Bo.
- Detaljplan Karlavagnsplatsen 2017-02-07, rev 2017-05-23 jämte planbeskrivning.
- Bygglov för tornbyggnaden och fasaden daterad 2019-04-23.
- Bygglov avser nybyggnad av flerbostadshus mm, Karlatornet, stomkonstruktion för källare och garage t.o.m level 10 (Skede 1A). Daterad 2019-02-04.
- Förslag till beslut om bygglov med bilagor daterad 2019-04-16.
- Beslut om startbesked flerbostadshus, stomkonstruktion daterad 2019-04-09.
- Beslut om startbesked tornbyggnad-Karlatornet-fasad daterad 2020.
- Karlatornets skeden och samråd innehållsförteckning (belyser hur bygglovsprocessen är planerad).
- Protokoll från tekniskt samråd daterad 2019-09-20 och 2019-10-06.
- Värdeområde och riskvärdeskartor.
- Uträkning latent skatteskuld.
- Beräknade avskrivningar Brf Karlatornet 1:1.



BYGGRÅDET I VÄST AB

- Andelsöverlåtelseavtal av andelar i ek. förening Karlastaden 1:1 daterad 2017-03-24.
- Indikativa priser för parkering.
- Indikativt affärsförslag Brf Karlatornet 1:1 Nordea.
- Avtal Brf 1:1 och Choice Hotel avseende Conciersservice och gym daterad 2017-12-05.
- Utkast Sectional Completion daterad 2020-11-17.
- Försäkringsbrev projekt Karlastaden.
- Beskrivning av projektet Karlastadens försäkringsskydd.
- 1.8.1.4 Konsultansvar.
- 1.8.1.1 Allrisk, extra/merkostnad, ansvar.
- 1.8.1.2 Ansvar första Excess.
- 1.8.1.3 Ansvar andra Excess.
- Arkitekturritningar BH1-1A03, 10100-A-Planritningar.
- Karlatornet inredningsbeskrivning.
- Totalentreprenadavtal daterad 2020-12-18.
- Milestones utkast tidplan daterad 2020-11-17.
- Typrumsbeskrivning Brf Karlastaden 1:1, 1:2 och 1:3.
- Betalningsplan Brf Karlastaden 1:1.
- Lägenhetstabell Brf Karlatornet 1:1.

Borås den 27 april 2021

Peter Bloom

Av Boverket godkänd intygsgivare