

Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Höjden i Göteborg

Organisationsnummer: 769639-3391
Kommun: Göteborg

INNEHÅLL

1 Allmänna förutsättningar	Sida 2
2 Beskrivning av fastigheten	Sida 2
3 Beräknad anskaffningskostnad för fastigheten	Sida 3
4 Preliminär finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sida 4
5 Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sida 4
6 Lägenhetsförteckning	Sida 5
7 Ekonomisk prognos	Sida 9
8 Känslighetsanalys	Sida 10
9 Nyckeltal	Sida 11
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	

Enligt digital signering

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HÖJDEN I GÖTEBORG

Kjell Thornblad

Nils Pers

Reinhold Jonsson

1 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Höjden i Göteborg med org.nr 769639-3391, som registrerats hos Bolagsverket 2020-12-02 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande och utan begränsning i tiden, upplåtelsen kan även avse mark om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Planen avser Järnbrott 117:13 i Göteborg (Fastigheten) med en bostadsarea som beräknas att uppgå till 4 567 m². Bostadsrättsföreningen uppför ett flerbostadshus innehållandes 84 bostadsrättslägenheter på fastigheten. Byggnationen har gått in i sitt slutskede och inflyttning beräknas till tredje kvartalet 2022. Upplåtelsen beräknas ske andra kvartalet 2022 dock senast i samband med sista inflyttning.

Fastighetsförvärvet har skett genom att föreningen har förvärvat samtliga aktier i Stena Fastigheter Ekebackshöjd Hus C AB (Bolaget) som är ägare till Fastigheten. Föreningen förvärvade därefter Fastigheten genom en underprisöverlåtelse från Bolaget som kommer att likvideras genom säljarens försorg. Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. Lägenheterna kommer att upplåtas med bostadsrätt och Fastigheten utnyttjas sedan som säkerhet för föreningens lån.

Bostadsrättsföreningen har inte för avsikt att sälja Fastigheten. Om bostadsrättsföreningen ändå beslutar att sälja Fastigheten eller del av Fastigheten kommer det att finnas en latent skatteskuld som ska betalas vid försäljningen. Den latent skatteskulden beräknas uppgå till 16 539 414 kr vid tidpunkten för planens upprättande kända förhållande.

Bygglövs beviljades 2020-05-13.

Stena Fastigheter Osålda lägenheter AB med org.nr 559351-2253 garanterar förvärvet av eventuella osålda (ej upplåtna) bostadsrätter senast på avräkningssdagen. Detta sker efter det att byggnaderna är färdigställda och placering av föreningens lån skett.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas av Stena Fastigheter Hvega Holding AB med org.nr 559061-2544 eller Gar-Bo Försäkring AB.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter grundar sig på vid tidpunkten för planens upprättande kända förhållande.

2 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Järnbrott 117:13, Göteborg
Adress:	Sjupundsgatan 11-39 och Skillingmyntsgatan 2-4
Markareal:	767 m ²
Boarea:	4 567 m ²
Lokalareal:	253 m ²
Byggnadstyp:	Ett bostadshus i 8 våningar samt källare
Antal bostadslägenheter:	84 st
Parkering:	38 garageplatser enligt nyttjanderättsavtal
Lokaler:	Föreningen har tre lokaler avsedda för uthyrning.

Efterarbeten/garantiarbeten eller andra arbeten

Bostadsrättsinnehavaren skall utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för entreprenörens utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten.

Visningslägenheter

Entreprenören äger rätt att nyttja ej upplåtna (osålda) samt av denne förvärvade lägenheter för visningsändamål.

Områdets utbyggnad

I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättsinnehavaren att utkräva ersättning p.g.a. olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger ej.

Gemensamma anordningar och utrymmen

Byggnaden kommer att anslutas till fjärrvärme
Undercentral fjärrvärme och vatten, elcentral/elrum, fläktrum, telerum
4 hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar
Tvättstuga
Porttelefon
Cykelrum, barnvagnsrum, städtrum
Kabel för bredband med telefoni och TV. Öppen Fiber via iTux.
Varmvatten-/vattenmätare

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på pålar
Stomme:	Betong
Ytterväggar:	Fasadtegel alt. målad betong
Innervägg, lgh skiljande:	Betong alt. gipsskivor på stålreglar
Innervägg, ej bärande:	Gipsskivor på reglar
Innervägg, bärande:	Betong
Yttertak:	Papp
Trappor:	Prefabricerade av betong, beläggning med cementmosaik/Terrazzo alt. dammbindning
Fönster och fönsterörrar:	Treglasfönster i trä med aluminiumklädd utsida, vissa är fasta
Balkonger:	Prefabricerade av betong med aluminiumräcke
Entrépartier:	Stål

Lägenhetsytterdörrar: Säkerhetsdörrar

Värme

Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer.

Ventilation

Bostäder: Mekanisk till- och frånluftsventilation, FTX.

Lokaler: Mekanisk till- och frånluftsventilation, FTX.

Varmvatten

Mätare för individuell varmvattenmätning till varje lägenhet.

Bredband med telefoni och TV

Avtal tecknas med Leverantör.

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall	Parkett Klinker	Målat	Målat	Skåpinredning
Vardagsrum	Parkett	Målat	Målat	
Kök	Parkett	Målat Stänkskydd av kakel	Målat	Spishäll och ugn Kyl/frys, vissa lägenheter har separat frys och kylskåp Diskmaskin Mikrovågsugn Spiskåpa Kökssnickerier
Övriga rum	Parkett	Målat	Målat	Skåpinredning
Klädkammare/förråd	Parkett	Målat	Målat	Hylla, klädstång
Bad/dusch	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning
WC/dusch				Skåpinredning Duschskärm Tvättmaskin och torktumlare alt. kombimaskin som är placerad i badrum Handdukstork
WC	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Skåpinredning

Försäkring

Fastigheten kommer att vara fullvärdeförsäkrad inklusive styrelseansvarsförsäkring.

3 BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Anskaffningskostnad inkl. köpeskilling fastighet/aktier*, lagfart-och inskrivningskostnader, entreprenadkostnad** samt övriga byggherrekostnader 286 441 000 kr

Beräknad slutlig anskaffningskostnad 286 441 000 kr

* Varav det skattemässiga värdet vid planens upprättande är 77 286 980 kr

** Totalentreprenad enligt ABT 06 tecknat med Stena Bygg AB

Uppskattat taxeringsvärde

Genom beräkning av taxeringsvärdet, enligt reglerna för den allmänna fastighetstaxeringen år 2022-2024, har taxeringsvärdet uppskattas enligt nedan:

Byggnadsvärde	123 000 000 kr
Markvärde	51 000 000 kr
Totalt värde ca	174 000 000 kr

4 PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER**Kapitalkostnader inkl. amortering**

Som säkerhet för föreningens lån lämnas pantbrev i föreningens fastighet. Föreningen har tecknat avtal med Handelsbanken avseende räntesäkring för slutplacering av lån som kommer att ske senast 2022-09-20, genomsnittlig ränta 3,02 % och löptid 3,3 år. Lånen amorteras enligt bankoffert med 0,5% årligen de fem första åren, därefter enligt 95-årig serieplan.

Lån	Belopp	Löptid	Ränta	kostnad	Amortering	Kapitalkostnad
Bottenlån	30 370 500 kr	2 år	2,88%	874 670 kr	151 853 kr	1 026 523 kr
Bottenlån	15 185 250 kr	3 år	3,08%	467 706 kr	75 926 kr	543 632 kr
Bottenlån	15 185 250 kr	5 år	3,24%	492 002 kr	75 926 kr	567 928 kr
Summa lån	60 741 000 kr			1 834 378 kr	303 705 kr	2 138 083 kr
Insatser	138 308 000 kr					
Upplåtelseavgifter	87 392 000 kr					
Summa finansiering	286 441 000 kr					

Summa kapitalkostnader inkl. amortering år 1 **2 138 083 kr**

Avskrivning enligt redovisningsregel K3 (ingår inte i nedan Summa beräknade årliga kostnader)*

Avskrivningar för löpande räkenskapsår sker enligt 1 % av byggnadens värde: 1 781 135 kr

Avsättningar**

Föreningens fastighetsunderhåll 40 kr/m² **192 800 kr**

Driftskostnader***

Styrelsearvode	28 000 kr
Sociala kostnader styrelsearvode	8 960 kr
Revisionsarvode	10 000 kr
Ekonomisk förvaltning	89 250 kr
Vattenavgifter	86 760 kr
Värmeavgifter	241 000 kr
Fastighetsel	101 220 kr
Renhållning	77 639 kr
Teknisk förvaltning inkl. fastighetsskötsel, städning, jour, snöröjning samt sandning	491 640 kr
Skötsel av gård	120 500 kr
Mobilitetsavtal	24 100 kr
Lounge- och takparksavtal	48 200 kr
Besiktning och service hissar****	0 kr
Fastighetsförsäkring	39 590 kr
Oförtsett	59 141 kr
Summa driftskostnader	1 426 000 kr

Övriga kostnader

Fastighetsavgift bostäder*****	
Fastighetsskatt uthyrningslokaler	40 000 kr
Parkeringsavtal	456 000 kr
Summa övriga kostnader	496 000 kr

Summa beräknade årliga kostnader år 1 **4 252 883 kr**

* Basen för avskrivningen beräknas till 1 % av byggnadens värde då kostnaden för respektive komponent inte är känd vid kalkylens upprättande. Avskrivningsbeloppet beräknas utifrån ett schablonvärde för byggnadskostnader som fastställt av Statistiska Centralbyrån per 2021-11-18 och uppgår till 36 953 kr per boarea och lokalarea.

** Enligt föreningens stadgar ska en årlig avsättning ske med minst 0,1 % av taxeringsvärdet. Fastighetens löpande underhåll säkerställs genom avsättning tillsammans med amortering.

*** Driftskostnaderna är uppskattade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer och det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre.

**** Hisservice och besiktning av hissar under garantitiden betalas av entreprenören. Kostnaden från år 6 kan beräknas till 48 000 kr per år

***** Föreningen är befriad från fastighetsavgift avseende bostäder under de första 15 åren efter fastställt värdeår. Eventuell fastighetsskatt avseende bostäder till och med fastställt värdeår betalas av entreprenören.

5 BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

För bostadsrätt i föreningens fastighet betalas en av styrelsen fastställd årsavgift i enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättning till fastighetsunderhåll.

Årsavgift lägenheter	4 567 m ²		3 258 483 kr
Årsavgift varmvatten			118 900 kr
Hyra uthyrningslokaler*	253 m ²	1500 kr/m ² och år	379 500 kr
Fastighetsskatt uthyrningslokaler			40 000 kr
Hyra parkering	38 st	1000 kr/plats och månad	456 000 kr
Summa beräknade årliga intäkter år 1			4 252 883 kr

*) Entreprenören garanterar hyresintäkterna för kommersiella uthyrningslokaler i två år från godkänd slutbesiktning i sådan omfattning att totalintäkten garanteras. Eventuell mervärdesskatt tillkommer på hyran.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HÖJDEN I GÖTEBORG

5 LÄGENHETSFÖRTECKNING

Insatser, upplåtelseavgifter och årsavgifternas fördelning mellan lägenheterna framgår av nedanstående specifikation över samtliga lägenheter.

Lghnr	Storlek	Boarea*	Mark	Andelstal**	Insats	Upplåtelseavgift	Insats och upplåtelseavgift	Lån per lgh***	Årsavgift exkl. varmvatten kr/år	Årsavgift exkl. varmvatten kr/mån	Årsavgift varmvatten kr/år****
06-1101	3 rok	81 m ²	M	1,7736%	2 453 000 kr	1 082 000 kr	3 535 000 kr	1 077 300 kr	57 792 kr	4 816 kr	1 750 kr
06-1201	3 rok	73 m ²		1,5984%	2 211 000 kr	1 164 000 kr	3 375 000 kr	970 900 kr	52 084 kr	4 340 kr	1 750 kr
06-1202	1 rok	35 m ²		0,7664%	1 060 000 kr	650 000 kr	1 710 000 kr	465 500 kr	24 972 kr	2 081 kr	1 050 kr
06-1203	1 rok	35 m ²		0,7664%	1 060 000 kr	650 000 kr	1 710 000 kr	465 500 kr	24 972 kr	2 081 kr	1 050 kr
06-1204	3 rok	73 m ²		1,5984%	2 211 000 kr	1 164 000 kr	3 375 000 kr	970 900 kr	52 084 kr	4 340 kr	1 750 kr
06-1301	3 rok	73 m ²		1,5984%	2 211 000 kr	1 214 000 kr	3 425 000 kr	970 900 kr	52 084 kr	4 340 kr	1 750 kr
06-1302	1 rok	35 m ²		0,7664%	1 060 000 kr	680 000 kr	1 740 000 kr	465 500 kr	24 972 kr	2 081 kr	1 050 kr
06-1303	1 rok	35 m ²		0,7664%	1 060 000 kr	680 000 kr	1 740 000 kr	465 500 kr	24 972 kr	2 081 kr	1 050 kr
06-1304	3 rok	73 m ²		1,5984%	2 211 000 kr	1 214 000 kr	3 425 000 kr	970 900 kr	52 084 kr	4 340 kr	1 750 kr
06-1401	3 rok	73 m ²		1,5984%	2 211 000 kr	1 264 000 kr	3 475 000 kr	970 900 kr	52 084 kr	4 340 kr	1 750 kr
06-1402	1 rok	35 m ²		0,7664%	1 060 000 kr	710 000 kr	1 770 000 kr	465 500 kr	24 972 kr	2 081 kr	1 050 kr
06-1403	1 rok	35 m ²		0,7664%	1 060 000 kr	710 000 kr	1 770 000 kr	465 500 kr	24 972 kr	2 081 kr	1 050 kr
06-1404	3 rok	73 m ²		1,5984%	2 211 000 kr	1 264 000 kr	3 475 000 kr	970 900 kr	52 084 kr	4 340 kr	1 750 kr
06-1501	3 rok	73 m ²		1,5984%	2 211 000 kr	1 314 000 kr	3 525 000 kr	970 900 kr	52 084 kr	4 340 kr	1 750 kr
06-1502	1 rok	35 m ²		0,7664%	1 060 000 kr	735 000 kr	1 795 000 kr	465 500 kr	24 972 kr	2 081 kr	1 050 kr
06-1503	1 rok	35 m ²		0,7664%	1 060 000 kr	735 000 kr	1 795 000 kr	465 500 kr	24 972 kr	2 081 kr	1 050 kr
06-1504	3 rok	73 m ²		1,5984%	2 211 000 kr	1 314 000 kr	3 525 000 kr	970 900 kr	52 084 kr	4 340 kr	1 750 kr
06-1601	3 rok	73 m ²		1,5984%	2 211 000 kr	1 364 000 kr	3 575 000 kr	970 900 kr	52 084 kr	4 340 kr	1 750 kr
06-1602	1 rok	35 m ²		0,7664%	1 060 000 kr	770 000 kr	1 830 000 kr	465 500 kr	24 972 kr	2 081 kr	1 050 kr
06-1603	1 rok	35 m ²		0,7664%	1 060 000 kr	770 000 kr	1 830 000 kr	465 500 kr	24 972 kr	2 081 kr	1 050 kr
06-1604	3 rok	73 m ²		1,5984%	2 211 000 kr	1 364 000 kr	3 575 000 kr	970 900 kr	52 084 kr	4 340 kr	1 750 kr
06-1701	3 rok	73 m ²		1,5984%	2 211 000 kr	1 414 000 kr	3 625 000 kr	970 900 kr	52 084 kr	4 340 kr	1 750 kr
06-1702	1 rok	35 m ²		0,7664%	1 060 000 kr	800 000 kr	1 860 000 kr	465 500 kr	24 972 kr	2 081 kr	1 050 kr
06-1703	1 rok	35 m ²		0,7664%	1 060 000 kr	800 000 kr	1 860 000 kr	465 500 kr	24 972 kr	2 081 kr	1 050 kr
06-1704	3 rok	73 m ²		1,5984%	2 211 000 kr	1 414 000 kr	3 625 000 kr	970 900 kr	52 084 kr	4 340 kr	1 750 kr
06-1801	3 rok	73 m ²		1,5984%	2 211 000 kr	1 514 000 kr	3 725 000 kr	970 900 kr	52 084 kr	4 340 kr	1 750 kr
06-1802	1 rok	35 m ²		0,7664%	1 060 000 kr	860 000 kr	1 920 000 kr	465 500 kr	24 972 kr	2 081 kr	1 050 kr

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HÖJDEN I GÖTEBORG

Lghnr	Storlek	Boarea*	Mark	Andelstal**	Insats	Upplåtelseavgift	Insats och upplåtelseavgift	Lån per lgh***	Årsavgift exkl. varmvatten kr/år	Årsavgift exkl. varmvatten kr/mån	Årsavgift varmvatten kr/år****
06-1803	1 rok	35 m ²		0,7664%	1 060 000 kr	860 000 kr	1 920 000 kr	465 500 kr	24 972 kr	2 081 kr	1 050 kr
06-1804	3 rok	73 m ²		1,5984%	2 211 000 kr	1 514 000 kr	3 725 000 kr	970 900 kr	52 084 kr	4 340 kr	1 750 kr
07-1301	3 rok	66 m ²		1,4451%	1 999 000 kr	1 156 000 kr	3 155 000 kr	877 800 kr	47 090 kr	3 924 kr	1 750 kr
07-1302	1 rok	29 m ²		0,6350%	878 000 kr	602 000 kr	1 480 000 kr	385 700 kr	20 691 kr	1 724 kr	1 050 kr
07-1303	2 rok	48 m ²		1,0510%	1 453 000 kr	882 000 kr	2 335 000 kr	638 400 kr	34 247 kr	2 854 kr	1 350 kr
07-1304	2 rok	59 m ²		1,2919%	1 787 000 kr	758 000 kr	2 545 000 kr	784 700 kr	42 096 kr	3 508 kr	1 350 kr
07-1401	3 rok	66 m ²		1,4451%	1 999 000 kr	1 206 000 kr	3 205 000 kr	877 800 kr	47 090 kr	3 924 kr	1 750 kr
07-1402	1 rok	29 m ²		0,6350%	878 000 kr	632 000 kr	1 510 000 kr	385 700 kr	20 691 kr	1 724 kr	1 050 kr
07-1403	2 rok	48 m ²		1,0510%	1 453 000 kr	932 000 kr	2 385 000 kr	638 400 kr	34 247 kr	2 854 kr	1 350 kr
07-1404	2 rok	59 m ²		1,2919%	1 787 000 kr	808 000 kr	2 595 000 kr	784 700 kr	42 096 kr	3 508 kr	1 350 kr
07-1501	3 rok	66 m ²		1,4451%	1 999 000 kr	1 256 000 kr	3 255 000 kr	877 800 kr	47 090 kr	3 924 kr	1 750 kr
07-1502	1 rok	29 m ²		0,6350%	878 000 kr	662 000 kr	1 540 000 kr	385 700 kr	20 691 kr	1 724 kr	1 050 kr
07-1503	2 rok	48 m ²		1,0510%	1 453 000 kr	982 000 kr	2 435 000 kr	638 400 kr	34 247 kr	2 854 kr	1 350 kr
07-1504	2 rok	59 m ²		1,2919%	1 787 000 kr	858 000 kr	2 645 000 kr	784 700 kr	42 096 kr	3 508 kr	1 350 kr
07-1601	3 rok	66 m ²		1,4451%	1 999 000 kr	1 306 000 kr	3 305 000 kr	877 800 kr	47 090 kr	3 924 kr	1 750 kr
07-1602	1 rok	29 m ²		0,6350%	878 000 kr	692 000 kr	1 570 000 kr	385 700 kr	20 691 kr	1 724 kr	1 050 kr
07-1603	2 rok	48 m ²		1,0510%	1 453 000 kr	1 032 000 kr	2 485 000 kr	638 400 kr	34 247 kr	2 854 kr	1 350 kr
07-1604	2 rok	59 m ²		1,2919%	1 787 000 kr	908 000 kr	2 695 000 kr	784 700 kr	42 096 kr	3 508 kr	1 350 kr
07-1701	3 rok	66 m ²		1,4451%	1 999 000 kr	1 356 000 kr	3 355 000 kr	877 800 kr	47 090 kr	3 924 kr	1 750 kr
07-1702	1 rok	29 m ²		0,6350%	878 000 kr	722 000 kr	1 600 000 kr	385 700 kr	20 691 kr	1 724 kr	1 050 kr
07-1703	2 rok	48 m ²		1,0510%	1 453 000 kr	1 082 000 kr	2 535 000 kr	638 400 kr	34 247 kr	2 854 kr	1 350 kr
07-1704	2 rok	59 m ²		1,2919%	1 787 000 kr	958 000 kr	2 745 000 kr	784 700 kr	42 096 kr	3 508 kr	1 350 kr
07-1801	3 rok	66 m ²		1,4451%	1 999 000 kr	1 406 000 kr	3 405 000 kr	877 800 kr	47 090 kr	3 924 kr	1 750 kr
07-1802	1 rok	29 m ²		0,6350%	878 000 kr	752 000 kr	1 630 000 kr	385 700 kr	20 691 kr	1 724 kr	1 050 kr
07-1803	2 rok	48 m ²		1,0510%	1 453 000 kr	1 132 000 kr	2 585 000 kr	638 400 kr	34 247 kr	2 854 kr	1 350 kr
07-1804	2 rok	59 m ²		1,2919%	1 787 000 kr	1 008 000 kr	2 795 000 kr	784 700 kr	42 096 kr	3 508 kr	1 350 kr
07-1901	3 rok	66 m ²		1,4451%	1 999 000 kr	1 456 000 kr	3 455 000 kr	877 800 kr	47 090 kr	3 924 kr	1 750 kr

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HÖJDEN I GÖTEBORG

Lghnr	Storlek	Boarea*	Mark	Andelstal**	Insats	Upplåtelseavgift	Insats och upplåtelseavgift	Lån per lgh***	Årsavgift exkl. varmvatten kr/år	Årsavgift exkl. varmvatten kr/mån	Årsavgift varmvatten kr/år****
07-1902	1 rok	29 m ²		0,6350%	878 000 kr	792 000 kr	1 670 000 kr	385 700 kr	20 691 kr	1 724 kr	1 050 kr
07-1903	2 rok	48 m ²		1,0510%	1 453 000 kr	1 232 000 kr	2 685 000 kr	638 400 kr	34 247 kr	2 854 kr	1 350 kr
07-1904	2 rok	59 m ²		1,2919%	1 787 000 kr	1 108 000 kr	2 895 000 kr	784 700 kr	42 096 kr	3 508 kr	1 350 kr
08-1201	1 rok	35 m ²		0,7664%	1 060 000 kr	485 000 kr	1 545 000 kr	465 500 kr	24 972 kr	2 081 kr	1 050 kr
08-1301	2 rok	52 m ²		1,1386%	1 575 000 kr	870 000 kr	2 445 000 kr	691 600 kr	37 101 kr	3 092 kr	1 350 kr
08-1302	1 rok	35 m ²		0,7664%	1 060 000 kr	775 000 kr	1 835 000 kr	465 500 kr	24 972 kr	2 081 kr	1 050 kr
08-1303	4 rok	86 m ²		1,8831%	2 604 000 kr	1 191 000 kr	3 795 000 kr	1 143 800 kr	61 360 kr	5 113 kr	2 050 kr
08-1401	2 rok	52 m ²		1,1386%	1 575 000 kr	920 000 kr	2 495 000 kr	691 600 kr	37 101 kr	3 092 kr	1 350 kr
08-1402	1 rok	35 m ²		0,7664%	1 060 000 kr	805 000 kr	1 865 000 kr	465 500 kr	24 972 kr	2 081 kr	1 050 kr
08-1403	4 rok	86 m ²		1,8831%	2 604 000 kr	1 246 000 kr	3 850 000 kr	1 143 800 kr	61 360 kr	5 113 kr	2 050 kr
08-1501	2 rok	52 m ²		1,1386%	1 575 000 kr	970 000 kr	2 545 000 kr	691 600 kr	37 101 kr	3 092 kr	1 350 kr
08-1502	1 rok	35 m ²		0,7664%	1 060 000 kr	835 000 kr	1 895 000 kr	465 500 kr	24 972 kr	2 081 kr	1 050 kr
08-1503	4 rok	86 m ²		1,8831%	2 604 000 kr	1 306 000 kr	3 910 000 kr	1 143 800 kr	61 360 kr	5 113 kr	2 050 kr
08-1601	2 rok	52 m ²		1,1386%	1 575 000 kr	1 020 000 kr	2 595 000 kr	691 600 kr	37 101 kr	3 092 kr	1 350 kr
08-1602	1 rok	35 m ²		0,7664%	1 060 000 kr	865 000 kr	1 925 000 kr	465 500 kr	24 972 kr	2 081 kr	1 050 kr
08-1603	4 rok	86 m ²		1,8831%	2 604 000 kr	1 366 000 kr	3 970 000 kr	1 143 800 kr	61 360 kr	5 113 kr	2 050 kr
08-1701	2 rok	52 m ²		1,1386%	1 575 000 kr	1 070 000 kr	2 645 000 kr	691 600 kr	37 101 kr	3 092 kr	1 350 kr
08-1702	1 rok	35 m ²		0,7664%	1 060 000 kr	895 000 kr	1 955 000 kr	465 500 kr	24 972 kr	2 081 kr	1 050 kr
08-1703	4 rok	86 m ²		1,8831%	2 604 000 kr	1 426 000 kr	4 030 000 kr	1 143 800 kr	61 360 kr	5 113 kr	2 050 kr
08-1801	2 rok	52 m ²		1,1386%	1 575 000 kr	1 125 000 kr	2 700 000 kr	691 600 kr	37 101 kr	3 092 kr	1 350 kr
08-1802	1 rok	35 m ²		0,7664%	1 060 000 kr	925 000 kr	1 985 000 kr	465 500 kr	24 972 kr	2 081 kr	1 050 kr
08-1803	4 rok	86 m ²		1,8831%	2 604 000 kr	1 486 000 kr	4 090 000 kr	1 143 800 kr	61 360 kr	5 113 kr	2 050 kr
08-1901	2 rok	52 m ²		1,1386%	1 575 000 kr	1 180 000 kr	2 755 000 kr	691 600 kr	37 101 kr	3 092 kr	1 350 kr
08-1902	1 rok	35 m ²		0,7664%	1 060 000 kr	975 000 kr	2 035 000 kr	465 500 kr	24 972 kr	2 081 kr	1 050 kr
08-1903	4 rok	86 m ²		1,8831%	2 604 000 kr	1 546 000 kr	4 150 000 kr	1 143 800 kr	61 360 kr	5 113 kr	2 050 kr
08-2001	4 rok	124 m ²		2,7151%	3 755 000 kr	1 735 000 kr	5 490 000 kr	1 649 200 kr	88 472 kr	7 373 kr	2 050 kr
08-2002	1 rok	34 m ²		0,7445%	1 030 000 kr	1 010 000 kr	2 040 000 kr	452 200 kr	24 258 kr	2 022 kr	1 050 kr

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HÖJDEN I GÖTEBORG

Lghnr	Storlek	Boarea*	Mark	Andelstal**	Insats	Upplåtelseavgift	Insats och upplåtelseavgift	Lån per lgh***	Årsavgift exkl. varmvatten kr/år	Årsavgift exkl. varmvatten kr/mån	Årsavgift varmvatten kr/år****
08-2003	1 rok	35 m ²		0,7664%	1 060 000 kr	1 020 000 kr	2 080 000 kr	465 500 kr	24 972 kr	2 081 kr	1 050 kr
08-2004	1 rok	35 m ²		0,7664%	1 060 000 kr	1 035 000 kr	2 095 000 kr	465 500 kr	24 972 kr	2 081 kr	1 050 kr
08-2005	4 rok	86 m ²		1,8831%	2 604 000 kr	1 646 000 kr	4 250 000 kr	1 143 800 kr	61 360 kr	5 113 kr	2 050 kr
Avrundning								-100 kr			
Summa	84 lgh	4 567 m ²		100,0000%	138 308 000 kr	87 392 000 kr	225 700 000 kr	60 741 000 kr	3 258 483 kr	271 540 kr	118 900 kr

Respektive bostadsrättshavare skall teckna eget abonnemang och svara för kostnaden för följande som inte ingår i årsavgiften:

Hushållsel, hemförsäkring och kabel-TV/bredband.

Kostnad för ev. parkerings- och garageplats ingår inte heller i årsavgiften.

M = Mark ingår i bostadsrätten för angivna lägenheter. Lägenhet 08-1201 har varken mark, balkong eller terrass. I övriga bostadsrätter ingår balkong eller terrass i lägenheten. Omfattning framgår av upplåtelseavtal.

Alla lägenheter har förråd som ingår i bostadsrätten. Lägenhet 06-1101, 08-1301, 08-1302, 08-1303, 07-1303, 07-1304, 08-1401, 08-1402, 08-1403, 07-1403, 07-1404, 08-1501, 08-1502, 08-1503, 07-1503, 07-1504, 07-1603, 07-1604, 07-1703, 07-1704, 07-1803, 07-1804, 07-1903, 07-1904, 08-1601, 08-1602, 08-1603, 08-1701, 08-1702, 08-1703, 08-1801, 08-1802, 08-1803, 08-1901, 08-1902, 08-1903, 08-2001, 08-2002, 08-2003, 08-2004 och 08-2005 har endast förråd i lägenheten.

* Angiven boarea är uppmätt på ritning enligt gällande mätregler SS 21054:2009, varför vissa mindre förändringar av lägenheternas area kan förekomma. Med mindre förändringar avses högst 4 % och för mindre avvikelser än 4 %, sker ingen justering av andelstal, årsavgifter och insatser.

** Andelstalen beräknas genom bostadsrättens boarea/total boarea och är avrundade till fyra decimaler.

*** Föreningens lån fördelade per lägenhet utifrån andelstal.

**** Varmvattenförbrukning är baserad på en uppskattad kostnad för varje lägenhetstyp, debitering kommer att ske efter faktiskt förbrukning.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HÖJDEN I GÖTEBORG

6 EKONOMISK PROGNOSE

PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR:

Antal bostadsrättslägenheter:	84 st	Inflation per år:	2,00%	Höjning av ränta fr.o.m. år 6:	0,50%
BOA:	4 567 m ²	Höjning av årsavgifter per år fr.o.m. år 2:	2,00%	Höjning av ränta fr.o.m. år 11:	0,50%
Genomsnittlig ränta inkl. reserv år 1-5:	3,02%	Höjning av hyror per år fr.o.m. år 2:	2,00%		

ÅR:		1	2	3	4	5	6	11	16
UTBETALNINGAR EXKL. AVSÄTTNINGAR									
Räntor	tkr	-1 834	-1 825	-1 816	-1 807	-1 798	-2 085	-2 339	-2 266
Amorteringar	tkr	-304	-304	-304	-304	-304	-310	-344	-377
Driftskostnader inkl. övriga kostnader	tkr	-1 882	-1 920	-1 958	-1 997	-2 037	-2 078	-2 294	-2 533
Fastighetsskatt lokaler	tkr	-40	-41	-42	-42	-43	-44	-49	-54
Fastighetsavgift bostäder	tkr	0	0	0	0	0	0	0	-165
SUMMA UTBETALNINGAR		-4 060	-4 089	-4 120	-4 151	-4 182	-4 517	-5 026	-5 395
INBETALNINGAR									
Årsavgift lägenheter*	tkr	3 258	3 324	3 390	3 458	3 527	3 598	3 972	4 385
Årsavgifter varmvatten	tkr	119	121	124	126	129	131	145	160
Övriga intäkter	tkr	876	893	911	929	948	967	1 067	1 178
SUMMA INBETALNINGAR		4 253	4 338	4 425	4 513	4 603	4 696	5 184	5 724
Ingående kassa	tkr	0							
KASSABEHÅLLNING	tkr	193	441	746	1 109	1 530	1 708	3 109	4 729
varav ackumulerad fondavsättning till fastighetsunderhåll	tkr	-193	-386	-578	-771	-964	-1 157	-2 121	-3 085
NÖDVÄNDIG NIVÅ PÅ ÅRSavgIFTER									
Erforderlig årsavgift	tkr	3 259	3 268	3 278	3 288	3 299	3 612	4 007	4 250
Genomsnittlig årsavgift		714 kr\m ²	716 kr\m ²	718 kr\m ²	720 kr\m ²	722 kr\m ²	791 kr\m ²	877 kr\m ²	931 kr\m ²

Basen för avskrivningen beräknas till 1 % av byggnadens värde då kostnaden för respektive komponent inte är känd vid kalkylens upprättande.

Avskrivning byggnad**	tkr	-1 781	-1 781	-1 781	-1 781	-1 781	-1 781	-1 781	-1 781
Bokföringsmässigt resultat***	tkr	-1 477	-1 614	-1 750	-1 886	-2 020	-2 449	-3 400	-4 160

* Årsavgift lägenheter kan behöva höjas ytterligare år 6, år 11 och år 16 med anledning av prognostiserade räntehöjningarna år 6 och år 11 samt för fastighetsavgiften år 16 för att tillfullo täcka fondavsättning till fastighetsunderhåll.

**Avskrivningen för löpande räkenskapsår sker enligt 1 % av byggnadens värde. Avskrivningen resulterar i att föreningen bokföringsmässigt redovisar ett årligt underskott vilket inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning), ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller på årsavgiften.

***Det bokföringsmässiga resultatet utgör differensen mellan ovan redovisade inbetalningar, räntor, driftskostnader, fastighetsavgift, avskrivning samt fondavsättning till fastighetsunderhåll.

7 KÄNSLIGHETSANALYS

RÄNTESCENARIOS

Snittränta år 1-5 enligt ekonomisk prognos ca 3,02%

Erforderliga årsavgifter enligt ekonomisk prognos respektive vid en procentenhet högre eller lägre ränta:

ÅR:	1	2	3	4	5	6	11	16
1 %-enhet lägre ränta	581 kr\m ²	583 kr\m ²	586 kr\m ²	589 kr\m ²	592 kr\m ²	661 kr\m ²	746 kr\m ²	803 kr\m ²
Ränta enligt ekonomisk prognos	714 kr\m ²	716 kr\m ²	718 kr\m ²	720 kr\m ²	722 kr\m ²	791 kr\m ²	877 kr\m ²	931 kr\m ²
1 %-högre ränta	847 kr\m ²	848 kr\m ²	849 kr\m ²	851 kr\m ²	853 kr\m ²	920 kr\m ²	998 kr\m ²	1 048 kr\m ²

INFLATIONSSCENARIOS

Inflation enligt ekonomisk prognos 2,00%

Erforderliga årsavgifter enligt ekonomisk prognos respektive vid en procentenhet högre eller lägre ränta:

ÅR:	1	2	3	4	5	6	11	16
1 %-enhet lägre inflation	714 kr\m ²	711 kr\m ²	713 kr\m ²	716 kr\m ²	718 kr\m ²	786 kr\m ²	872 kr\m ²	925 kr\m ²
Inflation enligt ekonomisk prognos	714 kr\m ²	716 kr\m ²	718 kr\m ²	720 kr\m ²	722 kr\m ²	791 kr\m ²	877 kr\m ²	931 kr\m ²
1 %-högre inflation	714 kr\m ²	720 kr\m ²	722 kr\m ²	724 kr\m ²	727 kr\m ²	795 kr\m ²	882 kr\m ²	936 kr\m ²

EXEMPEL FÖRÄNDRING ÅRSavgIFT ÅR 1 FÖR LÄGENHET PÅ 35 m²

	Per år	Per månad
Vid 1 % lägre ränta minskar årsavgiften med	-4 655 kr	-388 kr
Vid 1 % högre ränta ökar årsavgiften med	4 655 kr	388 kr
Vid 2 % högre ränta ökar årsavgiften med	9 310 kr	776 kr
Vid 3 % högre ränta ökar årsavgiften med	13 965 kr	1 164 kr

8 NYCKELTAL

	kr/kvm*	
Anskaffningskostnad	59 428 kr	
Föreningens lån och belåningsgrad	12 602 kr	21%
Insats och upplåtelseavgift i snitt**	49 420 kr	
Årsavgift i snitt**	713 kr	
Driftskostnader	296 kr	
Amortering***	69 kr	
Avsättning fastighetsunderhåll	40 kr	
Avskrivningar	370 kr	
Kassaflöde	40 kr	
Avsättning fastighetsunderhåll och amortering***	109 kr	

* Avser upplåten boarea och lokalarea avsedd för uthyrning

** Avser endast upplåten boarea

*** Avser beräknat snittvärde utifrån prognos år 1-16

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Höjden i Göteborg med org.nr 769639-3391, 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 att årsavgifterna ska täcka räntekostnader, amortering, avsättningar till yttre fonden och övriga driftkostnader. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka föreningens kostnader. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att avsättning görs för yttre underhåll, de boende svarar för inre underhållet, det finns en buffert i ränteberäkningen och att lånen amorteras från år 1 bedömer vi planen som hållbar.

Lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Med anledning av att det rör sig om nyproduktion varvid ett flertal kontrollinstanser existerar har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt då det inte kan antas tillföra något av betydelse för granskningen.

Beräknad slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv har angivits i den ekonomiska planen.

Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

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

De underlag som legat till grund för granskningen redovisas i bilaga 1.

Enligt digital signering

Per Envall
Civilekonom
Gar-Bo Besiktning AB

Maximilian Stea
Jur kand
Gar-Bo Besiktning AB

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

Bilaga 1

Handlingar vilka legat till grund för aktuellt intyg:

Ekonomisk plan dat enligt digital signering

Stadgar för Föreningen registrerade 2020-12-02

Registreringsbevis

Beslut om bygglov på fastigheten Järnbrott 117:10, Göteborg kommun dat. 2020-05-13

Köpeavtal avseende fastigheten Järnbrott 117:10, Göteborg kommun, mellan Stena Fastigheter

Ekebackshöjd Hus C AB och Föreningen dat. 2022-05-22

Aktieöverlåtelseavtal inkl. bilagor mellan Stena Fastigheter Göteborg Holding AB och Föreningen

avseende aktierna i Stena Fastigheter Ekebackshöjd Hus C AB dat. 2022-05-25

Totalentreprenadavtal tecknat mellan Stena Fastigheter Ekebackshöjd Hus C AB och Stena Bygg

AB dat. 2020-03-18

Överlåtelse av ovan totalentreprenadavtal till Föreningen dat. 2022-05-25

Offert för finansieringen av Föreningen dat. 2022-05-16

Räntesäkring av föreningens samtliga långfristiga lån dat. 2022-06-03

Garanti och utfästelse dat. 2022-05-25

Beräkning av taxeringsvärde

Verifikat

Transaktion 09222115557471041241

Dokument

Brf Höjden i Göteborg

Huvuddokument

13 sidor

Startades 2022-06-09 10:06:12 CEST (+0200) av Per

Envall (PE)

Färdigställt 2022-06-10 13:15:37 CEST (+0200)

Signerande parter

Per Envall (PE)

Gar-Bo Besiktning

per.envall@gar-bo.se

+46706647348

Signerade 2022-06-10 13:13:36 CEST (+0200)

Maximilian Stea (MS)

max.stea@gar-bo.se

Signerade 2022-06-10 13:15:37 CEST (+0200)

Kjell Thornblad (KT)

kjell.thornblad@gmail.com

Signerade 2022-06-10 13:13:12 CEST (+0200)

Reinhold Jonsson (RJ)

reinhold.jonsson@gmail.com

Signerade 2022-06-09 12:17:05 CEST (+0200)

Nils Pers (NP)

nils.pers@hyttbacken.com

Signerade 2022-06-10 10:58:10 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

