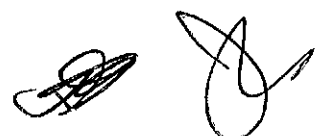


**EKONOMISK PLAN**  
**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**  
**TAKSPARREN**



Bostadsrättsföreningen Taksparren har 2018 upprättat denna

EKONOMISKA PLAN

för sin verksamhet i samband med förvärvet av  
fastigheten Göteborg Torp 1:20 i Göteborg kommun.

**Bostadsrättsföreningen Taksparren, (org. nr. 769632-9569) Göteborg kommun, Västra Götaland.**

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Fastighetens anskaffningskostnad
4. Fastighetsförvärvets finansiering
5. Beräkning av årliga kostnader
6. Beräkning av årliga intäkter
7. Nyckeltal
8. Lägenhetsförteckning
9. Ekonomisk prognos
10. Känslighetsanalys I
11. Känslighetsanalys II
12. Särskilda förhållanden

BILAGA

Intyg



## 1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Taksparren som registrerats hos Bolagsverket, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

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 på, för fastighetsförvärvet, avtalad köpeskilling samt beräknade kapital- och driftskostnader.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i september 2018. Ett belopp om 500 000 kronor har reserverats för oförutsedda utgifter.

Förhandsavtal har upprättats och förskott uttagits efter tillstånd av Bolagsverket.

Den ekonomiska planen redovisar den preliminära kostnaden för föreningens hus och fastighet. Upplåtelser och tillträden beräknas ske i två tidsspann. Dels 10-20 december 2018 för hus 4 och dels 18-30 januari 2019 för hus 3 samt efter det att den ekonomiska planen blivit registrerad och den slutliga kostnaden för föreningens hus redovisats på extra föreningsstämma.

Bygglov är beviljat av Göteborgs kommun.

Tornstaden Projektutveckling Holding AB är exploatör och har åtagit sig att svara för samtliga kostnader för osålda lägenheter efter det att föreningen tagit över fastigheten och dess drift.

Bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheten genom att förvärva samtliga andelar i Bastiljen Ulfsparrégatan Ekonomisk Förening, org. nr. 769630-1535 och därefter genom fusion överfört fastigheten till bostadsrättsföreningen. Affären medförde att det uppkom en latent skatteskuld i bostadsrättsföreningen. Betalningsskyldighet för denna skatt uppkommer endast om bostadsrättsföreningen upphör med all verksamhet och säljer fastigheten.

Fastighetens skattemässiga restvärde uppgår till ca 235 000 000 kronor varav markvärde 49 500 000 kronor.

Entreprenaden har utförts av Byggnadsaktiebolaget Tornstaden, 556658-6573, med garantier enligt reglerna i ABT 06.

Avskrivningen i denna ekonomiska plan är rak/linjär och anges med två belopp (9. Ekonomisk Prognos). Avskrivningsbeloppet (utöver eventuell amortering) påverkar inte föreningens likviditet.

Som avskrivningsmetod avses användas K2-metoden.

Föreningen beräknas bli ett s.k. äkta bostadsföretag.

Fastighetens ytor är uppmätta på ritning (SS 21054:2009).



## 2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

<b>Fastighetsbeteckning</b>	Göteborg Torp 1:20, Göteborg kommun	
<b>Adress</b>	Ulfsparrégatan 22, 24, 26, 28 och 30	
<b>Byggnadens utformning</b>	2 flerbostadshus i 8-10 våningar med totalt 94 bostadsrättslägenheter samt 1 lokal.	
<b>Nybyggnadsår</b>	2017-2018	
<b>Tomtareal</b>	3 213 m <sup>2</sup>	
<b>Bostäder</b>	5 383 m <sup>2</sup>	
<b>Lokaler</b>	53 m <sup>2</sup>	
<b>Summa uthyrbar area</b>	5 436 m <sup>2</sup>	
<b>Gällande planbestämmelser</b>	Detaljplan 2016-09-14	
<b>Servitut</b>	Fastigheten belastas ej av servitut	
<b>Gemensamma anordningar</b>	Cykelrum, lekplats samt utvändigt uppställningsplats under tak för cykel. Sophantering sker genom att det finns en molokstation för hushållssopor mellan husen på utsidan samt ett återvinningsrum och en utvändigt station för hantering av papp och wellpapp. Det finns 46 parkeringsplatser i garage samt två utvändiga. Samtliga parkeringsplatser uthyrs genom sidoavtal. Förråd till respektive lägenhet finns i entréplan samt garageplan, dessa förråd ingår ej i upplåtelsen. Balkonger och uteplatser ingår i upplåtelsen.	
<b>IT-anslutning</b>	Husen är anslutna till fibernätet och avtal är tecknat med COM Hem. I garageplan finns en fastighetsnod och ett internt cat 6 nät upp i husen till respektive lägenhet. I varje lägenhet finns ett fast mediaskåp samt ett fast RJ 45 uttag för TV-anslutning samt en trådlös router för övrig kommunikation.	
<b>Beräknat taxeringsvärde:</b>	Byggnad bostäder	118 000 000 kronor
	Byggnad lokaler	3 726 000 kronor
	Mark	<u>76 138 000 kronor</u>
	<b>Totalt:</b>	197 864 000 kronor
<b>Värdeår</b>	2018	
<b>Försäkring</b>	Fastigheten blir fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.	

**KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING**

<b>Byggnaden innehåller</b>	94 bostadsrättslägenheter, 1 lokal, 46 parkeringsplatser i garage samt två utvändiga parkeringsplatser. Byggnaderna består av 8-10 våningsplan samt vind.
<b>Byggnadsår</b>	2017-2018
<b>Grundläggning</b>	Kantförstyvad betongplatta
<b>Stomme</b>	Betong
<b>Lägenhetsskiljande väggar</b>	Betong
<b>Bjälklag</b>	Betong
<b>Yttertak</b>	Plåt/papp
<b>Fasader</b>	Prefabricerade betongelement och tegel
<b>Balkonger</b>	Betong, pinnaräcke i lackad aluminium.
<b>Fönster</b>	Trä/Aluminium
<b>Ytterdörrar</b>	Träfanér, tamburdörrar av stål
<b>Trappor</b>	Betong
<b>Hiss</b>	En hiss per hus, totalt 2 stycken.
<b>Uppvärmningssystem</b>	Vattenburen värme ansluten till bergvärmepump med återvinning på frånluften.
<b>Ventilation</b>	Mekanisk frånluft med tilluftsventiler/radiatorventiler i fasad och återvinning via bergvärmekrets.
<b>El- och VA-anslutning</b>	Kommunal el- och VA-nät

## KORTFATTAD RUMS/LÄGENHETSBEKRIVNING

<b>Kök</b>	Glaskeramisk spishäll, kyl/frys, diskmaskin, mikrovågsugn, målade skåp samt kakel vid diskbänk.
<b>Badrum</b>	Kaklade badrum med dusch, handfatskommod, tvättmaskin, torktumlare samt överskåp. De minsta lägenheterna har kombinerad tvättmaskin/torktumlare.
<b>Väggar</b>	Målade väggar
<b>Golvbeläggningar</b>	Trä-ekfanér trestav och klinker
<b>Tak</b>	Betong tak i alla rum förutom badrum som har gipstak. På de två översta våningarna som har snedtak består taket av gipstak.

**3. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSANSKAFNING**

Köpeskilling Fastighet	370 085 000
Lagfart (ingår i köpeskillingen)	
Fond Reparationer Likv. mm	500 000
<b>Totalt</b>	<b>370 585 000</b>

**4. FINANSIERINGSPLAN/LÅN**

Långivare	Belopp	Ränta %	Ränta
Lån 3 månader	25 000 000	2,00	500 000
Lån 3 års bindningstid	30 000 000	2,25	675 000
Lån 5 års bindningstid	37 000 000	2,55	943 500
<b>Totalt</b>	<b>92 000 000</b>		
<b>Insatser</b>	<b>278 585 000</b>		
<b>Upplåtelseavgift</b>	<b>0</b>		
<b>Totalt</b>	<b>370 585 000</b>		<b>2 118 500</b>

**5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER**

Kapitalkostnader enl ovan	2 118 500
Avskrivning*	222 000
Övrig avskrivning	2 000 000
Driftskostnader:	
Löpande underhåll	53 000
Ekonomisk förv. årsavg rev.	114 000
Försäkring	54 000
El mm (bergvärme)	327 000
Fastighetsskötsel	270 000
Renhållning/sophämtning	109 000
Vatten/avlopp	178 000
Kabel-TV	82 000
Övrigt	48 818
Skatter/Avgift**	38 640
Fondavsättning yttre: enligt stadgar min 0,2 % av taxeringsvärdet	395 788
<b>Totalt</b>	<b>6 010 746</b>

**6. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER**

Årsavgifter	3 396 146
Återläggning övrig avskrivning	2 000 000
46 gargeplatser (1000 kr/månaden)	552 000
2 p-platser (400 kr/mån)	9 600
Hyra lokal	53 000
<b>Totalt</b>	<b>6 010 746</b>

\*=Avskrivningen enligt en linjär (rak) plan med 1 procent av byggnadsvärdet. Av beloppet 2 222 000 kronor ingår 222 000 kronor i årsavgiften. se punkten 9 Ekonomisk prognos,

\*\*=För fastighetsavgiften gäller avgiftsfrihet i 15 år. Fastighetsskatt utgår med 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

2018100504202

## 7. BERÄKNING AV NYCKELTAL

Anskaffningskostnad / kvm (BOA+LOA)	68 172 kr
Belåning / kvm (BOA+LOA)	16 924 kr
Insats / kvm (BOA)	51 753 kr
Driftskostnader / kvm (BOA+LOA)	227 kr
Årsavgift / kvm (BOA)	631 kr
Hyra / kvm (LOA)	1 000 kr
Positivt kassaflöde (BOA)	115 kr
Avsättning till underhållsfond (BOA)	74 kr





## 8. REDOVISNING AV LÄGENHETERNA BRF TAKSPARREN

Plan	Lgh nr	Antal rum	Utformning	Yta	Andelstal	Insats, kr	Årsavgift, kr	*Årsavgift/mån, kr	Hyra kr
<b>HUS 3 Ulfsparrégatan 22</b>									
11	1101	3	rok	76,0	1,36%	3 160 000	46 074	3 840	
	1102	1,5	rok	40,0	0,79%	1 850 000	26 723	2 227	
	1103	2	rok	57,0	1,04%	2 770 000	35 477	2 956	
	1104	1	rok	25,0	0,56%	1 500 000	18 891	1 574	
	1105	2	rok	50,0	0,95%	2 420 000	32 252	2 688	
	1106	3	rok	67,0	1,23%	3 120 000	41 928	3 494	
12	1201	3	rok	76,0	1,36%	3 465 000	46 074	3 840	
	1202	1,5	rok	40,0	0,79%	2 100 000	26 723	2 227	
	1203	2	rok	57,0	1,04%	2 845 000	35 477	2 956	
	1204	1,5	rok	36,0	0,73%	1 910 000	24 880	2 073	
	1205	2	rok	50,0	0,95%	2 495 000	32 252	2 688	
	1206	3	rok	67,0	1,23%	3 195 000	41 928	3 494	
13	1301	3	rok	76,0	1,36%	3 540 000	46 074	3 840	
	1302	1,5	rok	40,0	0,79%	2 150 000	26 723	2 227	
	1303	2	rok	57,0	1,04%	2 920 000	35 477	2 956	
	1304	1,5	rok	36,0	0,73%	1 960 000	24 880	2 073	
	1305	2	rok	50,0	0,95%	2 570 000	32 252	2 688	
	1306	3	rok	67,0	1,23%	3 270 000	41 928	3 494	
14	1401	3	rok	76,0	1,36%	3 615 000	46 074	3 840	
	1402	1,5	rok	40,0	0,79%	2 200 000	26 723	2 227	
	1403	2	rok	57,0	1,04%	2 995 000	35 477	2 956	
	1404	1,5	rok	36,0	0,73%	2 010 000	24 880	2 073	
	1405	2	rok	50,0	0,95%	2 645 000	32 252	2 688	
	1406	3	rok	67,0	1,23%	3 345 000	41 928	3 494	
15	1501	3	rok	76,0	1,36%	3 690 000	46 074	3 840	
	1502	1,5	rok	40,0	0,79%	2 250 000	26 723	2 227	
	1503	2	rok	57,0	1,04%	3 070 000	35 477	2 956	
	1504	1,5	rok	36,0	0,73%	2 060 000	24 880	2 073	
	1505	2	rok	50,0	0,95%	2 720 000	32 252	2 688	
	1506	3	rok	67,0	1,23%	3 420 000	41 928	3 494	
16	1601	3	rok	76,0	1,36%	3 765 000	46 074	3 840	
	1602	1,5	rok	40,0	0,79%	2 300 000	26 723	2 227	
	1603	2	rok	57,0	1,04%	3 145 000	35 477	2 956	
	1604	1,5	rok	36,0	0,73%	2 110 000	24 880	2 073	
	1605	2	rok	50,0	0,95%	2 795 000	32 252	2 688	
	1606	3	rok	67,0	1,23%	3 495 000	41 928	3 494	
17	1701	3	rok	76,0	1,36%	3 840 000	46 074	3 840	
	1702	1,5	rok	40,0	0,79%	2 350 000	26 723	2 227	
	1703	2	rok	57,0	1,04%	3 220 000	35 477	2 956	
	1704	1,5	rok	36,0	0,73%	2 160 000	24 880	2 073	
	1705	2	rok	50,0	0,95%	2 870 000	32 252	2 688	
	1706	3	rok	67,0	1,23%	3 570 000	41 928	3 494	
18	1801	3	rok	72,0	1,30%	3 900 000	44 231	3 686	
	1802	4	rok	93,0	1,64%	4 925 000	55 750	4 646	
	1803	3	rok	82,0	1,44%	4 500 000	48 839	4 070	
	1804	2	rok	64,0	1,14%	3 400 000	38 703	3 225	
19	1901	4	rok	86,0	1,55%	4 800 000	52 525	4 377	
	1902	4	rok	92,0	1,63%	5 550 000	55 289	4 607	

2018100504204

Plan	Lgh nr	Antal rum	Utformning	Yta	Andelstal	Insats, kr	Årsavgift, kr	*Årsavgift/mån, kr	Hyra kr
<b>HUS 4 Ulfspärregatan 26</b>									
10	1001		lokal	53,0					53 000
11	1101	2	rok	57,0	1,04%	2 540 000	35 477	2 956	
	1102	1,5	rok	36,0	0,73%	1 810 000	24 880	2 073	
	1103	2	rok	50,0	0,95%	2 345 000	32 252	2 688	
	1104	2	rok	51,0	0,96%	2 100 000	32 713	2 726	
12	1201	3	rok	76,0	1,36%	3 240 000	46 074	3 840	
	1202	1,5	rok	40,0	0,79%	2 050 000	26 723	2 227	
	1203	2	rok	57,0	1,04%	2 770 000	35 477	2 956	
	1204	1,5	rok	36,0	0,73%	1 860 000	24 880	2 073	
	1205	2	rok	50,0	0,95%	2 420 000	32 252	2 688	
	1206	2	rok	51,0	0,96%	2 470 000	32 713	2 726	
13	1301	3	rok	76,0	1,36%	3 465 000	46 074	3 840	
	1302	1,5	rok	40,0	0,79%	2 100 000	26 723	2 227	
	1303	2	rok	57,0	1,04%	2 845 000	35 477	2 956	
	1304	1,5	rok	36,0	0,73%	1 910 000	24 880	2 073	
	1305	2	rok	50,0	0,95%	2 495 000	32 252	2 688	
	1306	3	rok	67,0	1,23%	3 175 000	41 928	3 494	
14	1401	3	rok	76,0	1,36%	3 540 000	46 074	3 840	
	1402	1,5	rok	40,0	0,79%	2 150 000	26 723	2 227	
	1403	2	rok	57,0	1,04%	2 920 000	35 477	2 956	
	1404	1,5	rok	36,0	0,73%	1 960 000	24 880	2 073	
	1405	2	rok	50,0	0,95%	2 570 000	32 252	2 688	
	1406	3	rok	67,0	1,23%	3 250 000	41 928	3 494	
15	1501	3	rok	76,0	1,36%	3 615 000	46 074	3 840	
	1502	1,5	rok	40,0	0,79%	2 200 000	26 723	2 227	
	1503	2	rok	57,0	1,04%	2 995 000	35 477	2 956	
	1504	1,5	rok	36,0	0,73%	2 010 000	24 880	2 073	
	1505	2	rok	50,0	0,95%	2 645 000	32 252	2 688	
	1506	3	rok	67,0	1,23%	3 325 000	41 928	3 494	
16	1601	3	rok	76,0	1,36%	3 690 000	46 074	3 840	
	1602	1,5	rok	40,0	0,79%	2 250 000	26 723	2 227	
	1603	2	rok	57,0	1,04%	3 070 000	35 477	2 956	
	1604	1,5	rok	36,0	0,73%	2 060 000	24 880	2 073	
	1605	2	rok	50,0	0,95%	2 720 000	32 252	2 688	
	1606	3	rok	67,0	1,23%	3 400 000	41 928	3 494	
17	1701	3	rok	76,0	1,36%	3 765 000	46 074	3 840	
	1702	1,5	rok	40,0	0,79%	2 300 000	26 723	2 227	
	1703	2	rok	57,0	1,04%	3 145 000	35 477	2 956	
	1704	1,5	rok	36,0	0,73%	2 110 000	24 880	2 073	
	1705	2	rok	50,0	0,95%	2 795 000	32 252	2 688	
	1706	3	rok	67,0	1,23%	3 475 000	41 928	3 494	
18	1801	3	rok	72,0	1,30%	3 900 000	44 231	3 686	
	1802	4	rok	93,0	1,64%	4 925 000	55 750	4 646	
	1803	3	rok	82,0	1,44%	4 500 000	48 839	4 070	
	1804	2	rok	64,0	1,14%	3 400 000	38 703	3 225	
19	1901	4	rok	86,0	1,55%	4 800 000	52 525	4 377	
	1902	4	rok	92,0	1,63%	5 550 000	55 289	4 607	
				<b>5 436</b>	<b>100,00%</b>	<b>278 585 000</b>	<b>3 396 146</b>	<b>283 012</b>	<b>53 000</b>

\* Till årsavgiften tillkommer kostnad för hushållsel genomsnittligt fn. beräknad till ca 3 000-3 500 kr/år vilket utgör ca 52 kr/ kvm. Ett basutbud för TV/bredband/telefoni ingår i avgiften.

## 9. EKONOMISK PROGNOIS BRF TAKSPARREN

Kalkylperiod, år	1	2	3	4	5	6	11	16
Bedömd inflation, %	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
<b>Intäkter</b>	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Årsavgifter	3 396 146	3 464 069	3 533 350	3 604 017	3 676 098	3 749 620	4 139 883	4 570 765
Hysesintäkter P-platser	561 600	572 832	584 289	595 974	607 894	620 052	684 587	755 840
Hyra lokaler	53 000	54 060	55 141	56 244	57 369	58 516	64 607	71 331
<b>S:a intäkter</b>	<b>4 010 746</b>	<b>4 090 961</b>	<b>4 172 780</b>	<b>4 256 236</b>	<b>4 341 360</b>	<b>4 428 188</b>	<b>4 889 077</b>	<b>5 397 936</b>
<b>Underhållskostnader</b>								
Drift	-1 235 818	-1 260 534	-1 285 745	-1 311 460	-1 337 689	-1 364 443	-1 506 455	-1 663 248
Yttre fond	-395 788	-403 704	-411 778	-420 013	-428 414	-436 982	-482 463	-532 679
<b>S:a underhållskostnader</b>	<b>-1 631 606</b>	<b>-1 664 238</b>	<b>-1 697 523</b>	<b>-1 731 473</b>	<b>-1 766 103</b>	<b>-1 801 425</b>	<b>-1 988 919</b>	<b>-2 195 927</b>
<b>Kapitalkostnader</b>								
Låneräntor	-2 118 500	-2 118 500	-2 118 500	-2 118 500	-2 118 500	-2 118 500	-2 118 500	-2 118 500
Avskrivning*	-222 000	-222 000	-222 000	-222 000	-222 000	-222 000	-222 000	-222 000
<b>S:a kapitalkostnader</b>	<b>-2 340 500</b>	<b>-2 340 500</b>	<b>-2 340 500</b>	<b>-2 340 500</b>	<b>-2 340 500</b>	<b>-2 340 500</b>	<b>-2 340 500</b>	<b>-2 340 500</b>
<b>Övriga kostnader</b>								
Skatt/Avgift **	-38 640	-39 413	-40 201	-41 005	-41 825	-42 662	-47 102	-221 150
<b>Årsresultat</b>	<b>0</b>	<b>46 810</b>	<b>94 556</b>	<b>143 257</b>	<b>192 932</b>	<b>243 601</b>	<b>512 556</b>	<b>640 359</b>
<b>Årsresultat inkl ökad avskrivning*</b>	<b>-2 000 000</b>	<b>-1 953 190</b>	<b>-1 905 444</b>	<b>-1 856 743</b>	<b>-1 807 068</b>	<b>-1 756 399</b>	<b>-1 487 444</b>	<b>-1 359 641</b>
<b>Årsresultat ackumulerat</b>		<b>-3 953 190</b>	<b>-5 858 634</b>	<b>-7 715 376</b>	<b>-9 522 444</b>	<b>-11 278 843</b>	<b>-19 264 622</b>	<b>-25 991 899</b>
<b>Avsättning yttre fond ***</b>	<b>395 788</b>	<b>403 704</b>	<b>411 778</b>	<b>420 013</b>	<b>428 414</b>	<b>436 982</b>	<b>482 463</b>	<b>532 679</b>
<b>Ingående fond+likvida medel</b>	<b>500 000</b>							
<b>Sammanlagd likviditet</b>	<b>895 788</b>	<b>1 568 302</b>	<b>2 296 636</b>	<b>3 081 907</b>	<b>3 925 253</b>	<b>4 827 836</b>	<b>10 271 610</b>	<b>17 215 307</b>

\* =Avskrivning avses göras enligt en linjär (rak) plan. Väljs en större avskrivning än den som redovisas (222 000 kr) medför det ett negativt resultat men påverkar ej likviditeten. Avskrivningen 222 000 kr kan användas till amortering. Är avskrivning motsvarande 1 procent av beräknat byggnadsvärde (2 222 000 kr) medför det ett negativt resultat (-2 000 000 kr).

\*\*= För fastighetsavgiften gäller avgiftsfrihet i 15 år. Därefter utgår fastighetsavgift med 1 337 kr (2018 års värde) per lägenhet. Fastighetsskatt utgår med 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

\*\*\* = En kontant avsättning av medel för reparationer mm, att användas efter styrelsen/ föreningens beslut. Används pengarna minskar likviditeten i motsvarande mån.

## 10. KÄNSLIGHETSANALYS I BRF TAKSPARREN

År	1	2	3	4	5	6	11	16
<b>Huvudalternativ enl. ekonomisk prognos</b>								
Årsavgifter	3 396 146	3 413 649	3 431 502	3 449 712	3 468 286	3 487 232	3 587 798	3 867 977
Nettokostnader Kr/kvm/år	631	634	637	641	644	648	667	719
Årlig ändring av nödvändig nivå på årsavgiften	0,0%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,6%	5,2%
<b>Huvudalternativ men ränta +1 procentenhet</b>								
Årsavgifter	3 396 146	4 333 649	4 351 502	4 369 712	4 388 286	4 407 232	4 507 798	4 787 977
Årsavgifter Kr/kvm/år	631	805	808	812	815	819	837	889
Årlig ändring av nödvändig nivå på årsavgiften**	0,0%	27,0%	26,8%	26,7%	26,5%	26,4%	25,6%	23,8%
<b>Huvudalternativ men inflation +1 procentenhet</b>								
Årsavgifter	3 396 146	3 422 961	3 440 814	3 459 024	3 477 598	3 496 544	3 597 110	3 877 289
Årsavgifter Kr/kvm/år	631	636	639	643	646	650	668	720
Årlig ändring av nödvändig nivå på årsavgiften*	0,0%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,2%

\* Årsavgiften beräknas på föreningens utbetalningar på samma sätt som i den ekonomiska prognosen.

\*\* Redovisad ändring av årsavgiften är endast teoretisk eftersom lånen är bundna på 3 (30 Mkr) och 5 (37 Mkr) år. Som framgår av punkten 4 finns det dessutom i den gällande låneofferten en marginal på mer än 1 % till den beräknade räntenivån.

## 11. KÄNSLIGHETSANALYS II BRF TAKSPARREN

Känslighetsanalys II upprättas inte eftersom exploatören garanterar kostnaden för eventuellt osålda lägenheter.

2018100504207




2018100504208


## 12. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET OCH BOSTADSRÄTTSHAVARNAS EKONOMISKA FÖRPLIKTELSE

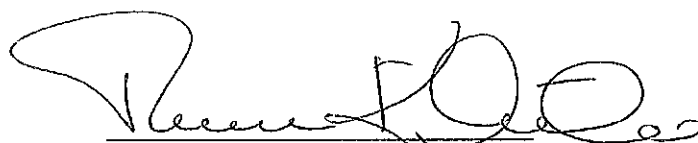
- a. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.
- b. Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- c. Bostadsrättshavarna skall på egen bekostnad hålla bostadsrättslägenheterna i gott skick.
- d. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas och av vilka bl. a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
- e. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter mm. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.  
Utfallet av beräknade driftskostnader kan variera mellan posterna.
- f. Det åligger bostadsrättshavaren att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggsförsäkring för bostadsrätt.
- g. Bostadsrättshavaren betalar, utöver årsavgiften, egna förbrukningsavgifter för hushållsel. Ett basutbud för TV/bredband/telefoni ingår i avgiften.
- h. Avsättning till yttre fond görs stadgeenligt.

Ort/datum

Göteborg den 21 september 2018

  
Björn Sahlin

  
Thomas Jungell

  
Therese Kilenstam



# Sköldeberg FastighetsVärdering

## INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomiska planen från 2018-09-21 för **Bostadsrättsföreningen Taksparren** (769632-9569) i Göteborgs kommun får härmed avge följande intyg:

De faktiska uppgifterna som lämnats i planen, stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av mig. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och planen framstår som hållbar.

Kontrollansvarig har redovisat byggnadsskedet, så ett besök på fastigheten hade inte bidragit till ärendet.

Jag anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Intyget avser en preliminär anskaffningskostnad.

Bostadsrättsmarknaden på orten är sådan att lägenheterna bedöms kunna upplåtas som planerat och garantiförbindelse att osålda lägenheter förvärvas av exploatören finns upprättad.

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

Intygsgivaren har ansvarsförsäkring hos Länsförsäkringar.

Göteborg 2018-10-02



Gunnar Sköldeberg

**Gunnar Sköldeberg Konsult AB**

Av Boverket förordnad intygsgivare

### Underlag som varit tillgängligt vid planens bedömande:

- |   |                                       |            |
|---|---------------------------------------|------------|
| ▪ Uppdragsbeställning                     | Brf Taksparren, styrelsen             | 2018-08-22 |
| ▪ Föreningsstadgar, brf                   | Brf, stämma                           | 2016-09-14 |
| ▪ Registreringsbevis, brf                 | Bolagsverket                          | 2018-08-22 |
| ▪ Fastighetsdatautdrag, Torp 1:20 Bisnode |                                       | 2018-08-22 |
| ▪ Ansökan om bygglov                      | Bastiljen Ulfsparrégatan ek. förening | -          |
| ▪ Bygglov                                 | Göteborgs Stad                        | 2017-02-24 |

- Tillstånd att ta ut förskott Bolagsverket 2016-12-12
- Utlåtande från kontrollansvarig Scandinavisk Företagsutveckling AB 2018-09-19
- Garantiutfästelse, kostnader / \*Tornstaden Projektutveckling Holding AB, \*\* 2016-11-08
- Garantiutfästelse, lokalhyra Tornstaden Projektutveckling Holding AB,\*\* 2016-11-08
- Garantiutfästelse, lån Tornstaden Projektutveckling Holding AB,\*\*2016-11-08
- Taxeringsvärdesberäkning Skatteverkets hemsida / Tornstaden AB 2018-09-26
- Ritningar Byggnads AB Tornstaden 2017-06-08
- Prospekt Bjurfors 2016
- Andelsöverlåtelseavtal Brf / Tornstaden Invest AB, Tornstaden \*\*\* 2016-11-08
- Entreprenadkontrakt Brf / Bastiljen Ulfsparrégatan ekonomisk\*\*\*\* 2016-06-30
- Intyg om slutfinansiering Handelsbanken 2018-09-18
- Skuldebrev, 2 st Stadshypotek 2016-12-02
- Ränteindikation Brf Taksparren Handelsbanken 2018-08-23

*Not 1\* osålda lägenheter*

*Not 2\* och AB Tornstaden*

*Not 3\* Projektutveckling Holding AB och Fastighets AB Tornstaden*

*Not 4\* förening och Byggnads AB Tornstaden.*



# Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen från 2018-09-21 för Bostadsrättsföreningen Taksparren i Göteborg kommun, organisationsnummer 769632-9569, 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 av mig. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt varför jag anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5§ bostadsrättslagen är uppfyllda.

Bostadsrättsföreningens fastighet har inte besökts i samband med detta intyg men platsen är känd.

Intyget avser en preliminär kostnad.

Bostadsrättsmarknaden på orten är sådan att lägenheterna bedöms kunna upplåtas som planerat.

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

Intygsgivaren har via bolag ansvarsförsäkring hos Svedea.

## Följande handlingar har varit tillgängliga vid granskningen av den ekonomiska planen:

- Garantiutfästelse finansiering daterad 2016-11-08
- Registrerade föreningsstadgar antagna 2016-09-14.
- Registreringsbevis bostadsrättsföreningen skapat 2018-08-22.
- Fastighetsdatautdrag uttaget 2018-08-22.
- Skuldebrev villkorsbilaga bundna lån daterat 2016-12-02.
- Ränteindikation rörligt lån daterad 2018-08-23
- Intyg slutfinansiering daterad 2018-09-18.
- Ritningar.
- Mäklarprospekt.
- Intyg från kontrollansvarig daterat 2018-09-19.
- Entreprenadkontrakt daterat 2016-12-05.
- Ansökan för byggärende.
- Bygglov daterat 2017-02-24.
- Tillstånd att ta emot förskott daterat 2016-12-12.
- Beräkning av taxeringsvärde.
- Garanti avseende osålda lägenheter daterad 2016-11-08.
- Garantiutfästelse lokalhyra daterad 2016-11-08.
- Andelsöverlåtelseavtal ekonomisk förening daterat 2016-11-08.
- Uppdragsbeställning från 2018-08-22.

Göteborg 2018-10-02



**Håkan Olsson**

Av Boverket förordnad intygsgivare

**Rangifer AB**

[hakan.olsson@fforum.se](mailto:hakan.olsson@fforum.se)

Stora Ryr 210  
442 75 Lycke

