

Organisationsnummer 769639-8275

Ekonomisk Plan för
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
ÖSTRA CITYGÅRDEN
PARTILLE KOMMUN

Inneliggande Ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A. Allmänna förutsättningar	sid. 2
B. Kortfattad beskrivning av fastigheten	sid. 3-4
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet	sid. 5
D. Preliminär finansieringsplan	sid. 5
E. Beräkning av föreningens löpande kostnader och intäkter, år 1	sid. 6-8
F. Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt	sid. 9-11
G. Ekonomisk prognos	sid. 12
H. Känslighetsanalys	sid. 13

Till den ekonomiska planen bifogas enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg.

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Östra Citygården, Partille kommun, med org. nummer 769639-8275, registrerades hos Bolagsverket 2021-04-19. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Bostadsrättsföreningen uppför två hus inom fastigheterna Partille 11:69 & Partille 11:52 i Partille kommun. Detta tillsammans med komplementbyggnader och GA med markparkeringsplatser, väg mm. Husen innefattar 106 lägenheter, på ettor till fyra rum och kök, med en sammanlagd BOA om ca 7 020 m² samt tre lokaler om ca 100 m², ca 40 m² respektive ca 41 m².

En avsiktsförklaring mellan Peab Bostad AB och Bostadsrättsföreningen har tecknats där Peab Bostad AB kommer att lämna en likviditetsgaranti under respektive låns första bindningstid. Se avsnitt D, not ****.

Föreningen påbörjade byggnadsarbetena för etapp 1, Partille 11:69 kvartal 1, år 2022. Föreningen påbörjade byggnadsarbetena för etapp 2, Partille 11:52 under kvartal 4, 2022. Erforderliga myndighetsbeslut som exempelvis bygglov har erhållits. Föreningen beräknar att teckna upplåtelseavtal ca 4 månader innan den planerade inflyttningen kvartal 2 2024.

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 i fråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på erlagd köpeskilling och på nedan redovisad upphandling.

Säkerheter för insatser enligt 4 kap 2 § Bostadsrättslagen lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

Fastigheten avses fullvärdesförsäkras.

Peab Bostad AB har i avtal gentemot föreningen utlovat att svara för kostnaderna för de bostadslägenheter som inte upplåtits med bostadsrätt i samband med slutbesiktningen, samt att förvärva eventuellt osålda lägenheter senast 6 månader efter avräkningsdagen.

B. Kortfattad beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Partille 11:69 & Partille 11:52 , Partille kommun
Adress:	Gamla Kronvägen 33, 35 A, B, C & D, 37 A & B, Spelargången 2, Arenatorget 8
Tomtareal:	1 304 + 1422 m ²
Bostadsarea i bostadsrätterna, BOA:	ca 7 020 m ²
Antal parkeringsplatser:	Inom gemensamhetsanläggningar för parkeringar finns det 121 p-platser för kvarteret. 109 i garage för boende och 12 markparkeringar för besök. Av garageplatserna är 63st avsatta för föreningens medlemmar.

Byggnadens utformning

Projektet avser nybyggnad av 106 lägenheter inrymda i ett hus på 4 till 7 våningar samt vindsplan och källare med förhöjd sockel. Bostadshuset grundläggs med kohesionspålar under betongplattan. Hela stommen är i betong. Ytterväggarna är utfackningsväggar av stålreglar, syll av stålskena. Väggarna isoleras med mineralull, vindskydd utgörs av oorganiskt material med luftspalt utanför. Beklädnad med fasadtegel eller putsad fasad. Takstolar av trä. Yttertak av bandtäckt plåt eller papp med isolering under.

Uppvärmning sker med fjärrvärme. Den vattenburna värmen distribueras genom radiatorer. Ventilation med FTX- system, kall- och varmvatten mäts separat i lägenheterna och debiteras respektive lägenhet utefter verklig förbrukning.

Kostnaden för hushållsel ingår ej i redovisad månadsavgift, och kommer att debiteras av bostadsrättsföreningen för respektive lägenhet utefter verklig förbrukning.

Bygglov erhöles i april 2021.

Fastigheterna innehas med äganderätt.

Gemensamma utrymmen

Komplementbyggnader uppförs på den gemensamma innegården. Komplementbyggnaderna innefattar växthus, förråd, odlingslotter samt cykelverkstad.

Varje lägenhet förfogar över 1 st förråd placerat på husets vind.

Gemensamhetsanläggningar, rättigheter och ledningsrätt

Fastigheten kommer att ingå i tre gemensamhetsanläggningar (GA).

- **Partille Ga:23** består av innegård (Gårdsplan, brunnar, dränering och dagvattensystem, belysning, växthus, byggnader lokaler för förråd, cykelparkering och cykelverkstad, konstruktion och ytterhölje i markplan innehållandes sopnedkast. Själva sopnedkastet. Ramp och trappa.
- **Partille Ga:24** består av kvartersgata och förgårdsmark.
- **Partille Ga:25** består av underjordiskt garage med tillhörande funktioner

Fastigheten har andel i Partille s:5, kommunikationsyta.

Utöver ovanstående gemensamhetsanläggningar kommer fastigheten att ingå i Partille Ga:21 avseende sopsugsanläggning i området.

Utöver ovanstående kommer erforderliga servitut, rättigheter och ledningsrätter att sökas för fastigheten.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Antal våningar: 4-7 våningar samt vindsplan och källare

Grundläggning: Kohesionspålar och betongplatta

Stomme: Betong

Lägenhetsskiljande väggar: Betong

Ytterväggar: Prefabricerade utfackningsväggar.

Yttertak: Tak belagda med bandtäkt plåt alt. papp.

Balkonger/uteplatser/altaner: Balkong utförs med obehandlad betong, Balkongräcke utgörs av pinnräcke i aluminium samt skivor av högtryckslaminat. Uteplatser på mark utförs av betongplattor. Altaner utför i tryckimpregnerat trä.

Fönster: Aluminiumbeklädd utsida.

TV/telefon/bredband: Telia 100/100

Uppvärmningssystem: Fjärrvärme

Ventilation: FTX-system

Kortfattad rumsbeskrivning

Allmänt i bostaden: Ekparkett 3-stav, målade väggar och tak

Badrum/WC: Vitvaror från Siemens alternativt Cylinda, Badrumsmöbler INR, kakel och klinker

Kök: Vedum

Sovrum/vardagsrum: Målade väggar och tak, golv 3-stavig ekparkett från Kährs.

Klädkammare/förråd: Klädkammare finns i vissa lägenheter. Förråd är placerat i källare.

Ovanstående avser grundstandard. Tillval förekommer.

Digitala ritningar finns tillgängliga genom föreningens styrelse.

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet

Beräknade kostnader för föreningens bostäder grundad på offererad köpeskilling och nybyggnadskostnader (inkl. mervärdesskatt, lagfartskostnader samt kostnad för föreningsbildande, säkerheter, ekonomisk plan etc.)	427 023 000
Avdrag för avdragsgill moms*	-1 566 000
Likviditetsreserv ****	1 518 000
Startkassa	125 000
Summa kronor	427 100 000

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas slutligt till	207 000 000 :-	för bostadsdelen.
Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas slutligt till	4 515 000 :-	för lokaldelen
Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas slutligt till	12 600 000 :-	för garagedelen

Den under punkt A och D beskrivna garantin medför att kostnaden för föreningens förvärv kommer att minska med ett belopp motsvarande den likviditetsreserv som återfinns i föreningens kassaflöde.

D. Preliminär finansieringsplan

Nedan presenteras en specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering, samt beräkning av årliga kapitalkostnader. Annan fördelning, värde och bindningstid kan bli aktuell vid lånens slutplacering.

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Föreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på bokfört byggnadsvärde från färdigställande enligt en linjär/rak avskrivningsplan på 120 år. Beräknade årsavgifter beräknas täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, räntor, amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt bokföringsmässigt underskott som inte påverkar likviditeten (kassaflöde).

Bindningstid för lånet är 2 år - 5 år. Annan löp- och bindningstid kan bli aktuell vid lånenes slutplacering. Uppdaterad offert erhållen från Handelsbanken 2023-11-15

Preliminär finansieringsplan

Lån	Belopp tkr	Säkerhet	Offererad ränta	Ränta*** %	Ränta, år 1 tkr	Amortering, år 1** tkr
Lån 1	25 450	Pantbrev	4,48 % (2 år)	4,60	1 171	127
Lån 2	25 450	Pantbrev	4,25 % (3 år)	4,50	1 145	127
Lån 3	25 450	Pantbrev	4,13 % (4 år)	4,50	1 145	127
Lån 4	25 450	Pantbrev	4,10 % (5 år)	4,40	1 120	127
Summa lån	101 800				4 581	508
Insatser	292 770					
Upplåtelseavgifter**	32 530					
Summa finansiering	427 100					

Insatsernas och upplåtelseavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av avsnitt F i denna kalkyl.

* Blir den återbetalda momsen lägre eller högre så förändras anskaffningskostnaden för bostadsrättsföreningen med samma summa.

** Amortering beräknas ske enligt rak plan 96 år. Med en bedömd amortering om 0,5% år 1. År 11 höjs amorteringen till ca 1,11%.

*** Prel har snitträntan beräknats till 4,5 % år 1-5.

**** Peab Bostad AB har i en avsiktsförklaring daterad 2023-11-16 erbjudit sig att ersätta föreningen för dess kraftigt ökade årliga utgifter i förhållande till tidigare upprättad kostnadskalkyl. Ersättningens storlek beräknas som skillnaden mellan föreningens räntekostnader överstigande 4,0%, dock max 4,7%, under respektive låns första bindningstid. Garantins slutliga belopp fastställs i samband med utbetalning av föreningens långsiktiga lån. Beloppet erlaggs som ett engångsbelopp senast 2 månader efter att lånen placerats.

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

Samtliga kostnader och intäkter avser kronor om inte annat anges.

Kapitalkostnad och avskrivning

Räntekostnader	4 581 000	
Avskrivningar**	2 642 000	
Avskrivning andel i garage***	192 000	7 415 000

Föreningens löpande kostnader

Fastighetsskötsel, städning, jour mm,	400 000	
Driftkostnad hissar samt dörrautomatik	85 000	
Uppvärmning av byggnader	355 000	
Vattenförbrukning (debiteras separat och ingår ej i årsavgift)*	620 000	
Uppvärmning av tappvarmvatten (debiteras separat och ingår ej i årsavgiften)	350 000	
Vattenkostnad för brf	60 000	
Elförbrukning (exkl. hushållsel)*	260 000	
Hushållsel (debiteras separat och ingår ej i årsavgift)*	580 000	
Sopsug (samfällighet)	250 000	
Avgift för digital-TV, bredband och bredbandstelefonti (grundutbud enligt fastighetsavtal)*	220 000	
Mättjänst	50 000	
Löpande underhåll inkl. oförutsedda utgifter	100 000	
Föreningen (arvode till styrelse och revisorer samt övriga föreningskostnader)	130 000	
Ekonomisk förvaltning mm	120 000	
Försäkringar	80 000	
Gemensamhetsanläggning (bullenplank, lokalgata)	7 000	
Driftkostnad samfällighet Partille Kv 2 SFF (garage)	370 000	
		4 037 000

Övriga kostnader, Beräknad inkomstskatt

Fastighetsskatt flerbostadshus lokaler	45 000	
Fastighetsskatt garage	126 000	
Kommunal fastighetsavgift, Bostäder ****	0	171 000

SUMMA BERÄKNADE KOSTNADER Resultat exkl. avsättning och amortering **Kronor 11 623 000**

Minimikravet på avsättning till underhållsfond är enligt föreningens stadgar 30 kr/m² BOA
30 kr/m² BOA för avsättning till underhåll

	211 000	211 000
--	---------	---------

SUMMA BERÄKNADE KOSTNADER OCH AVSÄTTNING TILL UNDERHÅLLSFOND* **Kronor 11 834 000**

Vald årsavgift ger utrymme som kan användas för amortering **0**

* Utöver ovan nämnda kostnader erlägger varje bostadsrättshavare, direkt till leverantör avgifter för TV, bredband och telefoni utöver fastighetsavtal samt eventuell rörlig avgift för telefoni. Kostnaden för hushållsel (inkl. el-förbrukning vid motorvärmare och eventuell laddningsplats för elbil) och tappvatten ingår ej i årsavgiften för bostadsrätterna och debiteras av föreningen för respektive lägenhet efter uppmätt förbrukning. Bostadsrättshavaren ombesörjer och bekostar även inre underhåll av lägenhet samt skötsel av egen balkong och uteplats.

** Avskrivningarna följer bokföringsnämndens beslut om linjär avskrivning. Avskrivningstiden är beräknad på 120 år, och underlaget är lika med anbudssumman om 427 023 000 kr reducerat med fastighetens beräknade kostnad på 110 000 000 kr. Föreningen avser följa redovisningsreglerna enligt K2.

*** Avskrivning av föreningens andel av garaget i kommande samfällighetsförening. Avskrivningstiden är beräknad på 120 år och underlaget är lika med bostadsrättsföreningens andel om ca 59% av anbudssumman 39 000 000 kr.

**** Kommunal fastighetsavgift erläggs ej för bostäderna under de första femton kalenderåren efter färdigställandet, vilket bedöms motsvara år 2024 - 2038.

<i>Årsavgifter *</i>		6 139 320
I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens årliga löpande utbetalningar täckas av årsavgifter som fördelas efter fastställda andelstal.		
<i>Övriga intäkter</i>		
Debitering av vattenförbrukning samt uppvärmning av tappvarmvatten		970 000
Debitering hushållsel **		580 000
Hyror lokaler (3 stycken) Ca 181m ² LOA à 2500 kr/m ² , år (exkl. fastighetsskatt & moms samt drift.)		453 000
Fastighetsskatt avseende ovanstående lokaler		45 000
Bedömd intäkt från samfällighet garage, avrundat		790 000
Likviditetsgaranti		509 000
Intäktsräntor, netto		21 680
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER	Kronor	9 508 000
BOKFÖRINGSMÄSSIGT RESULTAT ***	Kronor	-2 326 000
KASSAFLÖDE ****	Kronor	211 000

* Med årlig löpande kostnad avser i denna ekonomiska plan drift- och kapitalkostnad men inte avskrivning

** I den redovisade kostnaden för hushållsel ingår inte elförbrukningen för användande av motorvärmare respektive laddningsplats för elbil

*** Föreningen kommer under ett antal år att redovisa ett negativt bokföringsmässigt resultat. Trots detta bedöms föreningens ekonomi betryggande.

**** Kassaflödet har bestämts med utgångspunkt av att ge utrymme för avsättning till yttre underhåll om 211 000 kr

Nyckeltal

Anskaffningskostnad inkl. kassa	59 311 kr per m ² BOA & LOA
Insats och upplåtelseavgift	45 174 kr per m ² BOA & LOA
Totalt lån	14 137 kr per m ² BOA & LOA
Belåningsgrad	24%
Årsavgift bostäder	875 kr per m ² BOA
Driftskostnad exkl. tappvatten och hushållsel.	363 kr per m ² BOA & LOA
Driftskostnader som debiteras separat efter egen förbrukning såsom hushållsel och tappvatten.	221 kr per m ² BOA
Kassaflöde	30 kr per m ² BOA
Amortering samt avsättning underhåll år 1	100 kr per m ² BOA & LOA

Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter

Kostnader och kassaflöde, andelstal 1	Bokföringsmässigt resultat		Årsavgift	
<i>Kapitalkostnad och avskrivning</i>				
Räntekostnader för lån	4 581 000		4 581 000	
Amortering av lån			508 000	
Avskrivning	2 834 000	7 415 000		5 089 000
<i>Övriga löpande kostnader</i>				
Driftkostnad (inkl. beräknad förbrukning av kall- och varmvatten)	3 237 000		3 237 000	
Driftkostnad samfällighet Partille Kv 2 SFF (garage)	370 000		370 000	
Löpande underhåll	100 000		100 000	
Avsättningar till yttre underhåll	211 000		211 000	
Administration	330 000		330 000	
Fastighetskatt och kommunal fastighetsavgift	171 000	4 419 000	171 000	4 419 000
<u>Summa beräknade kostnader inkl avsättning underhållsfond respektive utbetalningar</u>		11 834 000		9 508 000
Intäkter respektive inbetalningar				
<i>Årsavgifter</i>		6 139 320		6 139 320
<i>Övriga intäkter p-platser m.m.</i>				
Vattenförbrukning samt uppvärmning av tappvarmvatten	970 000		970 000	
Debitering hushållsel	580 000		580 000	
Hyra för lokaler inkl. fastighetskatt avseende dessa	498 000		498 000	
Bedömd intäkt garage SFF	790 000		790 000	
Likviditetsgaranti	509 000		509 000	
Intäktsräntor, netto	21 680	3 368 680	21 680	3 368 680
<u>Summa intäkter respektive inbetalningar</u>		9 508 000		9 508 000
Bokföringsmässigt resultat		-2 326 000		
Kassaflöde inkl. avsättning till underhåll				211 000

F Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt

Hus nummer	Lägenhets- nummer	Antal	Vånings- plan	Area m² BOA	Förärd	Lägenhets- beskrivning	Andelsal *	Insans	Upplåtelse- avgift	Total pris	Total Arsvygift exkl. vatten och el	Total månadsavgift exkl. vatten och el	Preliminär avgift för vatten**	Preliminär avgift för hushålls**	Total beloning Per lägenhet***
st.	nr	ca	%	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr/år	kr/mån	kr/mån	kr/mån	kr
4	4-1001	1	1	92	Finns	4 RKU	1,1918	3 487 500	387 500	3 875 000	73 168	6 097	963	580	1 213 250
4	4-1002	1	1	50	Finns	2 RKU	0,7951	2 115 000	235 000	2 350 000	48 814	4 068	650	390	809 410
4	4-1101	1	2	74	Finns	3 RKB	1,0196	2 790 000	310 000	3 100 000	62 597	5 216	830	500	1 037 950
4	4-1102	1	2	46	Finns	2 RKB	0,7603	2 115 000	235 000	2 350 000	46 677	3 890	620	370	773 990
4	4-1103	1	2	74	Finns	3 RKB	1,0196	2 790 000	310 000	3 100 000	62 597	5 216	830	500	1 037 950
4	4-1201	1	3	74	Finns	3 RKB	1,0196	2 880 000	320 000	3 200 000	62 597	5 216	830	500	1 037 950
4	4-1202	1	3	46	Finns	2 RKB	0,7603	2 137 500	237 500	2 375 000	46 677	3 890	620	370	773 990
4	4-1203	1	3	74	Finns	3 RKB	1,0196	2 880 000	320 000	3 200 000	62 597	5 216	830	500	1 037 950
4	4-1301	1	4	74	Finns	3 RKB	1,0196	2 970 000	330 000	3 300 000	62 597	5 216	830	500	1 037 950
4	4-1302	1	4	46	Finns	2 RKB	0,7603	2 160 000	240 000	2 400 000	46 677	3 890	620	370	773 990
4	4-1303	1	4	74	Finns	3 RKB	1,0196	2 970 000	330 000	3 300 000	62 597	5 216	830	500	1 037 950
4	4-1401	1	5	74	Finns	3 RKB	1,0196	3 015 000	335 000	3 350 000	62 597	5 216	830	500	1 037 950
4	4-1402	1	5	46	Finns	2 RKB	0,7603	2 182 500	242 500	2 425 000	46 677	3 890	620	370	773 990
4	4-1403	1	5	74	Finns	3 RKB	1,0196	3 015 000	335 000	3 350 000	62 597	5 216	830	500	1 037 950
4	4-1501	1	6	74	Finns	3 RKB	1,0196	3 060 000	340 000	3 400 000	62 597	5 216	830	500	1 037 950
4	4-1502	1	6	46	Finns	2 RKB	0,7603	2 205 000	245 000	2 450 000	46 677	3 890	620	370	773 990
4	4-1503	1	6	74	Finns	3 RKB	1,0196	3 060 000	340 000	3 400 000	62 597	5 216	830	500	1 037 950
4	4-1601	1	7	74	Finns	3 RKB	1,0196	3 105 000	345 000	3 450 000	62 597	5 216	830	500	1 037 950
4	4-1602	1	7	46	Finns	2 RKB	0,7603	2 250 000	250 000	2 500 000	46 677	3 890	620	370	773 990
4	4-1603	1	7	74	Finns	3 RKB	1,0196	3 105 000	345 000	3 450 000	62 597	5 216	830	500	1 037 950
4	4-1701	1	8	50	Finns	2 RKB	0,7951	2 562 500	262 500	2 625 000	48 814	4 068	650	390	809 410
4	4-1702	1	8	54	Finns	2 RKB	0,8299	2 430 000	270 000	2 700 000	50 950	4 246	680	410	844 840
5	5-1001	1	1	64	Finns	2 RKU	0,9169	2 385 000	265 000	2 650 000	56 291	4 691	750	450	933 400
5	5-1101	1	2	99	Finns	4 RKB	1,2527	4 050 000	450 000	4 500 000	76 907	6 409	1 020	610	1 275 250
5	5-1102	1	2	40	Finns	1 RKF	0,6768	1 665 000	185 000	1 850 000	41 551	3 463	550	330	688 980
5	5-1103	1	2	64	Finns	2 RKB	0,9169	2 430 000	270 000	2 700 000	56 291	4 691	750	450	933 400
5	5-1201	1	3	99	Finns	4 RKB	1,2527	4 095 000	455 000	4 550 000	76 907	6 409	1 020	610	1 275 250
5	5-1202	1	3	40	Finns	1 RKF	0,6768	1 687 500	187 500	1 875 000	41 551	3 463	550	330	688 980
5	5-1203	1	3	64	Finns	2 RKB	0,9169	2 452 500	272 500	2 725 000	56 291	4 691	750	450	933 400
5	5-1301	1	4	99	Finns	4 RKB	1,2527	4 140 000	460 000	4 600 000	76 907	6 409	1 020	610	1 275 250
5	5-1302	1	4	40	Finns	1 RKF	0,6768	1 710 000	190 000	1 900 000	41 551	3 463	550	330	688 980
5	5-1303	1	4	64	Finns	2 RKB	0,9169	2 475 000	275 000	2 750 000	56 291	4 691	750	450	933 400
5	5-1401	1	5	99	Finns	4 RKB	1,2527	4 185 000	465 000	4 650 000	76 907	6 409	1 020	610	1 275 250
5	5-1402	1	5	40	Finns	1 RKF	0,6768	1 732 500	192 500	1 925 000	41 551	3 463	550	330	688 980
5	5-1403	1	5	64	Finns	2 RKB	0,9169	2 497 500	277 500	2 775 000	56 291	4 691	750	450	933 400
5	5-1501	1	6	99	Finns	4 RKB	1,2527	4 230 000	470 000	4 700 000	76 907	6 409	1 020	610	1 275 250
5	5-1502	1	6	40	Finns	1 RKB	0,6768	1 755 000	195 000	1 950 000	41 551	3 463	550	330	688 980
5	5-1503	1	6	64	Finns	2 RKB	0,9169	2 520 000	280 000	2 800 000	56 291	4 691	750	450	933 400



F Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt

Hus nummer	Lägenhets- nummer	Antal plan	Vånings- plan	Area m ² BOA	Förärd	Lägenhets- beskrivning	Andelsal *	Insans	Uplåtelse- avgift	Total pris	Total Arsvygift exkl. vatten och el	Total månadsavgift exkl. vatten och el	Preliminär avgift för vatten**	Preliminär avgift för hushålls**	Total beloning Per lägenhet***
st.	nr	ca	%	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr/år	kr/mån	kr/mån	kr/mån	kr
5	5-1601	1	7	99	Finns	4 RKB	1,2527	4 275 000	475 000	4 750 000	76 907	6 409	1 020	610	1 275 250
5	5-1602	1	7	40	Finns	1 RKB	0,6768	1 777 500	197 500	1 975 000	41 551	3 463	550	330	688 980
5	5-1603	1	7	64	Finns	2 RKB	0,9169	2 565 000	285 000	2 850 000	56 291	4 691	750	450	833 400
5	5-1701	1	8	51	Finns	2 RKB	0,8038	2 340 000	260 000	2 600 000	49 348	4 112	650	390	818 270
6	6-1001	1	1	93	Finns	4 RKB	1,2005	3 577 500	397 500	3 975 000	73 703	6 142	980	590	1 222 110
6	6-1002	1	1	92	Finns	4 RKB	1,1918	3 442 500	382 500	3 825 000	73 168	6 097	970	580	1 213 250
6	6-1101	1	2	75	Finns	3 RKB	1,0283	2 835 000	315 000	3 150 000	63 131	5 261	840	500	1 046 810
6	6-1102	1	2	46	Finns	2 RKB	0,7603	2 137 500	237 500	2 375 000	46 677	3 890	620	370	773 990
6	6-1103	1	2	74	Finns	3 RKB	1,0196	2 835 000	315 000	3 150 000	62 597	5 216	830	500	1 037 950
6	6-1201	1	3	75	Finns	3 RKB	1,0283	2 925 000	325 000	3 250 000	63 131	5 261	840	500	1 046 810
6	6-1202	1	3	46	Finns	2 RKB	0,7603	2 160 000	240 000	2 400 000	46 677	3 890	620	370	773 990
6	6-1203	1	3	74	Finns	3 RKB	1,0196	2 925 000	325 000	3 250 000	62 597	5 216	830	500	1 037 950
1	1-1001	1	1	92	Finns	4 RKB	1,1918	3 577 500	397 500	3 975 000	73 168	6 097	970	580	1 213 250
1	1-1002	1	1	92	Finns	4 RKB	1,1918	3 577 500	397 500	3 975 000	73 168	6 097	970	580	1 213 250
1	1-1101	1	2	74	Finns	3 RKB	1,0196	2 925 000	325 000	3 250 000	62 597	5 216	830	500	1 037 950
1	1-1102	1	2	46	Finns	2 RKB	0,7603	2 115 000	235 000	2 350 000	46 677	3 890	620	370	773 990
1	1-1103	1	2	74	Finns	3 RKB	1,0196	2 925 000	325 000	3 250 000	62 597	5 216	830	500	1 037 950
1	1-1201	1	3	74	Finns	3 RKB	1,0196	2 970 000	330 000	3 300 000	62 597	5 216	830	500	1 037 950
1	1-1202	1	3	46	Finns	2 RKB	0,7603	2 137 500	237 500	2 375 000	46 677	3 890	620	370	773 990
1	1-1203	1	3	74	Finns	3 RKB	1,0196	2 970 000	330 000	3 300 000	62 597	5 216	830	500	1 037 950
1	1-1301	1	4	74	Finns	3 RKB	1,0196	3 015 000	335 000	3 350 000	62 597	5 216	830	500	1 037 950
1	1-1302	1	4	46	Finns	2 RKB	0,7603	2 160 000	240 000	2 400 000	46 677	3 890	620	370	773 990
1	1-1303	1	4	74	Finns	3 RKB	1,0196	3 015 000	335 000	3 350 000	62 597	5 216	830	500	1 037 950
1	1-1401	1	5	74	Finns	3 RKB	1,0196	3 660 000	340 000	3 400 000	62 597	5 216	830	500	1 037 950
1	1-1402	1	5	46	Finns	2 RKB	0,7603	2 182 500	242 500	2 425 000	46 677	3 890	620	370	773 990
1	1-1403	1	5	74	Finns	3 RKB	1,0196	3 660 000	340 000	3 400 000	62 597	5 216	830	500	1 037 950
2	2-1001	1	1	64	Finns	2 RKB	0,9169	2 407 500	267 500	2 675 000	56 291	4 691	750	450	933 400
2	2-1101	1	2	64	Finns	2 RKB	0,9169	2 407 500	267 500	2 675 000	56 291	4 691	750	450	933 400
2	2-1102	1	2	40	Finns	1 RKB	0,6768	1 665 000	185 000	1 850 000	41 551	3 463	550	330	688 980
2	2-1103	1	2	99	Finns	4 RKB	1,2527	4 095 000	455 000	4 550 000	76 907	6 409	1 020	610	1 275 250
2	2-1201	1	3	64	Finns	2 RKB	0,9169	2 452 500	272 500	2 725 000	56 291	4 691	750	450	933 400
2	2-1202	1	3	40	Finns	1 RKB	0,6768	1 687 500	187 500	1 875 000	41 551	3 463	550	330	688 980
2	2-1203	1	3	99	Finns	4 RKB	1,2527	4 140 000	460 000	4 600 000	76 907	6 409	1 020	610	1 275 250
2	2-1301	1	4	64	Finns	2 RKB	0,9169	2 475 000	275 000	2 750 000	56 291	4 691	750	450	933 400
2	2-1302	1	4	40	Finns	1 RKB	0,6768	1 710 000	190 000	1 900 000	41 551	3 463	550	330	688 980
2	2-1303	1	4	99	Finns	4 RKB	1,2527	4 185 000	465 000	4 650 000	76 907	6 409	1 020	610	1 275 250
2	2-1401	1	5	64	Finns	2 RKB	0,9169	2 497 500	277 500	2 775 000	56 291	4 691	750	450	933 400
2	2-1402	1	5	40	Finns	1 RKB	0,6768	1 732 500	192 500	1 925 000	41 551	3 463	550	330	688 980
2	2-1403	1	5	99	Finns	4 RKB	1,2527	4 230 000	470 000	4 700 000	76 907	6 409	1 020	610	1 275 250
2	2-1501	1	6	64	Finns	2 RKB	0,9169	2 520 000	280 000	2 800 000	56 291	4 691	750	450	933 400
2	2-1502	1	6	40	Finns	1 RKB	0,6768	1 755 000	195 000	1 950 000	41 551	3 463	550	330	688 980
2	2-1503	1	6	99	Finns	4 RKB	1,2527	4 297 500	477 500	4 775 000	76 907	6 409	1 020	610	1 275 250



F. Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt

Hus	Lägenhets- nummer	Antal	Vänings- plan	Area m ² BOA	Förråd	Lägenhets- beskrivning	Andelstal *	Insats	Upplåtelse- avgift	Totalt pris	Total Årsavgift exkl. vatten och el	Total månadsavgift exkl. vatten och el	Preliminär avgift för vatten**	Preliminär avgift för hushållsel**	Total beläning Per lägenhet***
	st.	nr	c:a				%	kr	kr	kr	kr/år	kr/mån	kr/mån	kr/mån	kr
2	2-1601	1	7	64	Finns	2 RKB	0,9169	2 565 000	285 000	2 850 000	56 291	4 691	750	450	933 400
2	2-1602	1	7	40	Finns	1 RK	0,6768	1 777 500	197 500	1 975 000	41 551	3 463	550	330	688 980
2	2-1603	1	7	99	Finns	4 RKL	1,2527	4 365 000	485 000	4 850 000	76 907	6 409	1 020	610	1 275 250
2	2-1701	1	8	51	Finns	2 RKB	0,8038	2 430 000	270 000	2 700 000	49 348	4 112	650	390	818 270
3	3-1001	1	1	50	Finns	2 RKU	0,7951	2 205 000	245 000	2 450 000	48 814	4 068	650	390	809 410
3	3-1002	1	1	92	Finns	4 RKU	1,1918	3 577 500	397 500	3 975 000	73 168	6 097	970	580	1 213 250
3	3-1101	1	2	74	Finns	3 RKB	1,0196	2 947 500	327 500	3 275 000	62 597	5 216	830	500	1 037 950
3	3-1102	1	2	46	Finns	2 RKB	0,7603	2 137 500	237 500	2 375 000	46 677	3 890	620	370	773 990
3	3-1103	1	2	74	Finns	3 RKB	1,0196	2 947 500	327 500	3 275 000	62 597	5 216	830	500	1 037 950
3	3-1201	1	3	74	Finns	3 RKB	1,0196	2 992 500	332 500	3 325 000	62 597	5 216	830	500	1 037 950
3	3-1202	1	3	46	Finns	2 RKB	0,7603	2 160 000	240 000	2 400 000	46 677	3 890	620	370	773 990
3	3-1203	1	3	74	Finns	3 RKB	1,0196	2 992 500	332 500	3 325 000	62 597	5 216	830	500	1 037 950
3	3-1301	1	4	74	Finns	3 RKB	1,0196	3 037 500	337 500	3 375 000	62 597	5 216	830	500	1 037 950
3	3-1302	1	4	46	Finns	2 RKB	0,7603	2 182 500	242 500	2 425 000	46 677	3 890	620	370	773 990
3	3-1303	1	4	74	Finns	3 RKB	1,0196	3 037 500	337 500	3 375 000	62 597	5 216	830	500	1 037 950
3	3-1401	1	5	74	Finns	3 RKB	1,0196	3 082 500	342 500	3 425 000	62 597	5 216	830	500	1 037 950
3	3-1402	1	5	46	Finns	2 RKB	0,7603	2 205 000	245 000	2 450 000	46 677	3 890	620	370	773 990
3	3-1403	1	5	74	Finns	3 RKB	1,0196	3 082 500	342 500	3 425 000	62 597	5 216	830	500	1 037 950
3	3-1501	1	6	74	Finns	3 RKB	1,0196	3 150 000	350 000	3 500 000	62 597	5 216	830	500	1 037 950
3	3-1502	1	6	46	Finns	2 RKB	0,7603	2 227 500	247 500	2 475 000	46 677	3 890	620	370	773 990
3	3-1503	1	6	74	Finns	3 RKB	1,0196	3 150 000	350 000	3 500 000	62 597	5 216	830	500	1 037 950
3	3-1601	1	7	74	Finns	3 RKB	1,0196	3 217 500	357 500	3 575 000	62 597	5 216	830	500	1 037 950
3	3-1602	1	7	46	Finns	2 RKB	0,7603	2 272 500	252 500	2 525 000	46 677	3 890	620	370	773 990
3	3-1603	1	7	74	Finns	3 RKB	1,0196	3 217 500	357 500	3 575 000	62 597	5 216	830	500	1 037 950
3	3-1701	1	8	53	Finns	2 RKB	0,8212	2 520 000	280 000	2 800 000	50 416	4 201	670	400	835 980
3	3-1702	1	8	50	Finns	2 RKB	0,7951	2 452 500	272 500	2 725 000	48 814	4 068	650	390	809 410
							0,0024				143	16	-640	-547	2 540
106 lgh		7 020		m ²		100,000	292 770 000 kr	32 530 000 kr	325 300 000 kr	6 139 320 kr	511 610 kr	80 833 kr	48 333 kr	101 800 000 kr	

Lägenhetsbeskrivning: R = rum, K = kök, B = balkong, IB = inglasad balkong, U = uteplats, F = fransk balkong. Med rum räknas även avskiljbar del av vardagsrum etc.
Uteplats till lägenheter i markplan upplåts med nyttjanderätt.

- * Utgångspunkten för styrelsens beräkning av andelstalet är en bedömning av hur stor del av årsavgiften som respektive lägenhet bör belastas med. Årsavgifter beror därmed av både lägenheternas storlek och antal rum.
- ** Kostnad för hushållsel, elförbrukning av elbilsuttag, samt kall- och varmvatten ingår ej i månadsavgiften. I kalkylen är kostnaderna antagna utifrån antagande om taxa och förbrukning. Verklig kostnad debiteras av bostadsrättsföreningen utifrån uppmätt förbrukning för respektive lägenhet. Kostnad för el-förbrukning vid motorvärmare respektive laddningsplats för elbil ingår ej i redovisad kostnad.
- *** Beläning per lägenhet utgörs av lägenhetens andel av de totala lånen.

G. Ekonomisk prognos

Löpande priser	År	1	2	3	4	5	6	11	16
Kostnader respektive utbetalningar									
Samtliga kostnader avser kkr. om inte annat anges									
<i>Kapitalkostnader och amortering</i>									
räntor	kkr.	4 581	4 559	4 536	4 512	4 488	4 467	4 352	4 112
amortering	kkr.	508	508	508	508	508	508	1 072	1 072
<i>Avskrivning</i>	kkr.	2 834	2 834	2 834	2 834	2 834	2 834	2 834	2 834
<i>Driftskostnader*</i>	kkr.	3237	3302	3368	3435	3504	3574	3946	4357
<i>Övriga kostnader</i>									
Avsättning för underhåll*	kkr.	211	215	220	224	228	233	257	284
Driftkostnad samfällighet Partille Kv 2 SFF (garage)*	kkr.	370	377	385	393	400	409	451	498
Löpande underhåll*	kkr.	100	102	104	106	108	110	122	135
Kommunal fastighetsavgift & fastighetsskatt**	kkr.	171	174	178	181	185	189	208	457
Övrigt, administration och försäkring*	kkr.	330	337	343	350	357	364	402	444
Summa utbetalningar och avsättning	kkr.	9 138	9 197	9 257	9 316	9 379	9 446	10 359	10 860
SUMMA BERÄKNADE KOSTNADER	kkr.	11 834	11 900	11 968	12 035	12 105	12 180	12 572	13 120
Intäkter									
Ber. årsavgifter enligt avsnitt E.****	kkr.	6 139	6 262	6 387	6 515	6 645	6 778	7 484	8 263
Ber. årsavgifter i kr per m ² enl. avsnitt E	kr/m ² , år	875	892	910	928	947	966	1066	1177
<i>Övriga intäkter*</i>									
Debitering vatten	kkr.	970	989	1009	1029	1050	1071	1182	1305
Debitering hushållsel	kkr.	580	592	603	616	628	640	707	781
Hyror lokaler, inkl fastighetsskatt	kkr.	498	508	518	528	539	550	607	670
Intäkter från garagesamfällighet	kkr.	790	806	822	838	855	872	963	1063
Intäktsräntor	kkr.	22	18	18	20	25	29	84	158
Likviditetsgaranti	kkr.	509	506	328	175	75			
SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER	kkr.	9 508	9 681	9 686	9 722	9 817	9 940	11 028	12 240
Bokföringsmässigt resultat	kkr.	-2 326	-2 219	-2 281	-2 313	-2 288	-2 240	-1 545	-880
Kassaflöde inkl. avsättning till fastighetsunderhåll	kkr.	211	322	264	237	266	319	474	1 166
Ackumulerat kassaflöde inkl. startkassa	kkr.	336	658	922	1 159	1 425	1 744	4 685	9 076
Varav avsättning fastighetsunderhåll	kkr.	211	426	646	870	1 098	1 331	2 568	3 933
Ackumulerad amortering av fastighetslån	kkr.	508	1 016	1 524	2 032	2 540	3 048	6 152	11 512
Ränteantagande		4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%
Inflationsantagande		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Intäktsränteantagande		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

* Kostnader, avsättningar och intäkter för poster markerade med * förutsätts följa inflationen.

** Kommunal fastighetsavgift erläggs ej för bostäderna under de första femton kalenderåren efter färdigställandet, vilket bedöms motsvara år 2024 - 2038.

Taxeringsvärdet förutsätts följa inflationen genom kommande fastighetstaxeringar.

*** Avgiftsnivån för kommande år bör öka med inflationen. Årsavgifterna redovisas här som genomsnitt per m² lägenhetsarea. Årsavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna bestäms av andelstalen som redovisas under rubrik F. Prognosen har beräknats för kommande år ökat med en inflationstakt om 2%.

H. Känslighetsanalys

Löpande priser	År	1	2	3	4	5	6	11	16
----------------	----	---	---	---	---	---	---	----	----

(Genomsnittsbelopp i kr/m² lgh)

Antagen inflationsnivå och

1. Antagen räntenivå	kr/m ²	875	892	910	928	947	966	1066	1177
2. Antagen räntenivå + 1 %	kr/m ²	1020	1036	1053	1071	1089	1107	1204	1307
3. Antagen räntenivå + 2%	kr/m ²	1165	1180	1197	1214	1231	1248	1342	1437
4. Antagen räntenivå - 1%	kr/m ²	730	748	766	785	805	824	928	1047

Antagen räntenivå och

5. Antagen inflationsnivå +1%	kr/m ²	875	952	978	1004	1031	1058	1209	1317
6. Antagen inflationsnivå + 2%	kr/m ²	875	958	991	1024	1059	1095	1295	1513
7. Antagen inflationsnivå - 1%	kr/m ²	875	940	952	965	977	990	1058	1095

Ovanstående belopp avser kr/m² lgh i genomsnitt.

Ränte- och inflationsantagande

Antagen räntenivå	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%
Antagen inflationsnivå	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

ENLIGT DIGITAL SIGNERING

BRF ÖSTRA CITYGÅRDEN

.....
Conny Josefsson

.....
Klas Rudhag

.....
Reinhold Jonsson



Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Östra Citygården med org.nr 769639-8275, 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.

Lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna.

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

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

Förutsättningarna för registrering enligt bostadsrättslagen är uppfyllda. Om det sedan den ekonomiska planen har upprättats inträffar något av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän ny ekonomisk plan upprättats av föreningens styrelse och registrerats vid Bolagsverket.

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

Enligt digital signering

Per Envall
Civilekonom
Gar-Bo Besiktning AB

Maximilian Eldberg
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

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan enligt digital signering	
Stadgar registrerade	2021-04-19
Registreringsbevis	
Bygglov	2021-04-19
Totalentreprenadkontrakt	2021-03-15
Överenskommelse om partsbyte totalentreprenadkontrakt	2022-02-10
Förtydligande av tecknade avtal	2023-05-05
Tillägg till totalentreprenadkontrakt	2022-09-01
Avsiktsförklaring om tillägg till totalentreprenadkontrakt	2023-11-15
Köpekontrakt	2022-02-10, 2022-09-01
Offert för finansieringen av föreningen samt accept	2021-06-30
Uppdaterade räntor	2023-11-15
Utdrag ur fastighetsregistret	
Amorteringsplan	
Beräkning av taxeringsvärde	
Bekräftelse uppskattad kostnad teknisk samt ekonomisk förvaltning	
Likviditetsbudget GA	



Verifikat

Transaktion 09222115557505374107

Dokument

Brf Östra Citygården, Ek plan, Peab, 231123

Huvuddokument

16 sidor

Startades 2023-11-23 16:38:17 CET (+0100) av Per Envall
(PE)

Färdigställt 2023-11-24 08:25:20 CET (+0100)

Signerare

Per Envall (PE)

GarBo

per.envall@gar-bo.se

+46706647348

Signerade 2023-11-24 08:16:57 CET (+0100)

Maximilian Eldberg (ME)

max.eldberg@gar-bo.se

Signerade 2023-11-24 08:25:20 CET (+0100)

Klas Rudhag (KR)

claes.rudhag@telia.com

Signerade 2023-11-23 16:42:28 CET (+0100)

Reinhold Jonsson (RJ)

reinhold.jonsson@gmail.com

Signerade 2023-11-23 17:57:00 CET (+0100)

Conny Josefsson (CJ)

cos.josefsson@hotmail.com

Signerade 2023-11-23 17:04:46 CET (+0100)

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>

