

Ekonomisk plan för**Bostadsrättsföreningen
Piazza Kvillebäcken****Göteborgs kommun, Västra Götalands län.**

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

	Sid
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3-6
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	7
D. Finansieringsplan	7
E. Beräknade löpande kostnader och intäkter	8-9
F. Nyckeltal	9
G. Lägenhetsredovisning	10-11
H. Ekonomisk prognos	12
I. Känslighetsanalys	13
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Piazza Kvillebäcken, Göteborgs kommun, som registrerats av Bolagsverket den 15 maj 2015, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Under sommaren 2015 har bostadsrättsföreningen, på fastigheten Kvillebäcken 2:6, Göteborgs kommun, påbörjat byggandet av fyra flerbostadshus med 113 st. bostadslägenheter samt fyra lokaler.

Upplåtelse av bostadsrätterna kommer att ske så snart föreningen erhållit erforderligt tillstånd från Bolagsverket, vilket preliminärt beräknas ske under första kvartalet 2017.

Inflyttning i lägenheterna beräknas preliminärt kunna ske under mars till och med november månad 2017.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända och bedömda förhållanden.

Byggnadsprojektet genomförs på totalentreprenad av Bonava Sverige AB i enlighet med tecknat entreprenadkontrakt. Av entreprenadkontraktet framgår bl. a. att Bonava Sverige AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits senast på avräkningsdagen, d v s den dagen föreningen tar över det ekonomiska ansvaret.

Fastigheten Kvillebäcken 2:6, Göteborgs kommun förvärvas från Bonava Sverige AB i enlighet med tecknat köpekontrakt.

Under entreprenadtiden tecknar och bekostar entreprenören erforderliga fastighetsförsäkringar.

Byggnaderna, som under entreprenadtiden är brandförsäkrade av entreprenören, kommer efter överlämnandet till bostadsrättsföreningen att försäkras till fullvärde. Föreningen kommer även att teckna ansvars- och allrisk-försäkringar.

Projektet finansieras av Handelsbanken.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Göteborg Kvillebäcken 2:6
Fastighetsareal	c:a 3 661 m ²
Boarea	c:a 7 379 m ²
Antal bostadslägenheter	113 st.
Lokalarea	c:a 312 m ²
Antal lokaler	4 st. Varav 3 st lokaler för handel/kontor samt 1 st lokal, belägen i hus 2, som är förberedd för restaurangverksamhet.
Byggnadens utformning	Ett kvarter med fyra huskroppar i 5-7 våningar. Källare och garage under husen och den gemensamma gården. Ett av de fyra husen saknar källare och byggs med platta på mark. Föreningens bostadshus är belägna i anslutning till varandra så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.
Prel. Taxeringsvärde	175 896 000 kr
Varav hyreslokaler	4 557 000 kr
Varav garage	2 859 000 kr

Gemensamma utrymmen

Barnvagns-/rullstolsrum finns i anslutning till respektive trapphus. I källaren finns fastighetsförråd och städförråd med vask samt undercentral och teknikutrymmen för el, tele och data samt vatten, fjärrvärme och sopsug. Innergård med byggnad för cykelparkering. Därtill finns pergola, planteringar, gångtor och sittbänkar.

Gemensamhetsanläggning

Fastigheten Göteborg Kvillebäcken 2:6 har andel på 5,552% i gemensamhetsanläggningen Göteborg Brämaregården ga:22. Gemensamhetsanläggningen omfattar en sopsugsanläggning och återvinningscentral. I gemensamhetsanläggningen, Göteborg Brämaregården ga:22, deltar 23 fastigheter. För anläggningens drift och skötsel har Lantmäterimyndigheten bildat en samfällighetsförening, Kvillebäckens sopsug samfällighetsförening (org.nr 717913-4809). Kostnaden för anläggningens drift och skötsel fördelas enligt ovan angivna andelstal.

Gemensamma anordningar

Vatten / avlopp	Fastigheten är ansluten till det kommunala VA-nätet.
Uppvärmning	Fastigheten är ansluten till fjärrvärme. Värmedistribution inomhus från undercentral till termostaterade vattenradiatorer.
Undercentral	Anslutning av fjärrvärme sker till en gemensam undercentral för de fyra huskropparna och garaget. Undercentralen är belägen i källaren mellan Hus 3 och 4.
El	Fastighetsmätare och individuella mätare till respektive lägenhet i elcentral.
Ventilation	Lägenheter ventileras via från- och tilluftssystem av typen FTX, med ett aggregat per hus. I Hus 1, 2 och 3 placeras fläktrummet på plan 5. I Hus 4 placeras fläktrum på vinden. Köksventilation utförs via spiskåpor med separata kanaler från respektive lägenhet som avslutas på taket med gemensamma frånluftsfläktar. Lokaler ventileras via från- och tilluftssystem av typen FTX. Aggregat placeras i eget fläktrum på plan 5 i hus 2 för restauranglokal. I övriga lokaler i hus 2, 3 och 4 placeras aggregaten i respektive lokal. Garage ventileras via från- och tilluftssystem av typen FTX. Aggregat placeras på innegård vid soprum i separat fläktrum.
TV/Tele/Data	Fastigheten är ansluten till ett fibernät.
Hiss	Sju stycken hissar.
Post / tidningar	Postboxar i entréhall på bottenplanet och tidningshållare vid respektive lägenhetsdörr.
Sophantering	Fastigheten är ansluten till en sopsugsanläggning. Nedkast, för tre olika fraktioner, finns på gården mellan hus 3 och 4. Sopsugsventilsrum är placerat i källaren, mellan hus 3 och 4, under nedkast. Återvinningsrum för övriga fraktioner finns beläget utanför föreningens fastighet, på Borstbindaregatan 2. Föreningen deltar i driften av återvinningsrummet genom sopsugssamfälligheten.
Parkering	Det finns 46 bilparkeringsplatser samt 4 motorcykelparkeringsplatser i föreningens garage som inryms under gården samt delvis under ett av husen. Utvalda garageplatser är försedda med uttag för laddning av elbil. Parkeringsplatserna hyrs ut med separata hyresavtal/sidoavtal. Föreningens garageplatser kommer att momsregistreras. Rum för parkering av mopeder finns i källaren på hus 2. Gemensamma cykelförråd finns i källaren på hus 2 och 4 samt i byggnader på gården. Cykelpollare finns i anslutning till entréer.

Byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Bostadshusen grundläggs på kohesionspålar med en fribärande bottenplatta. Hus 2-4 utförs med källare, medan hus 1 byggs med platta på mark.
Antal våningar:	Hus 1-3 byggs i fem våningar. Hus 4 i sju våningar.
Stomme:	Stål- och betongpelare samt väggar i betong.
Ytterväggar:	Fasader med luftspalt. Fasaderna är beklädda med tegel respektive fibercementskivor. Limträpanel förekommer vid entréer och balkonger.
Yttertak:	Takkonstruktion av trä. Hus 1, 3 och 4 har taktäckning av papp. Taket på hus 2 bekläs med släta betongpannor. Komplementsbyggnader på gård beläggs med sedumtak.
Bjälklag:	Betongbjälklag.
Lägenhetsskiljande väggar:	Betongväggar.
Lägenhetsdörrar:	Säkerhetsdörr som förses med säkerhetslås, ringklocka och tiftöga.
Innerväggar:	Gips med stålregelstomme samt betong.
Balkonger:	Betongplattor med räcken av aluminium.
Uteplatser:	Belagda med trätrall.
Fönster och fönsterdörrar:	Bågar av trä med utvändigt beklädnad av aluminium.
Entréer:	Entrépartier av aluminium. Vid huvudentrén kodlås och porttelefon.
Trapphus:	Golv i trapphus bekläds med klinkerplattor. Trappor i cementmosaik. Målade väggar av betong. Tak av målad betong och delar med akustikplattor. Trappräcken av målat smide.

Lägenhetsbeskrivning

Rum	Golv	Vägg	Tak	Övrigt
Hall	Ekparkett	Målade	Målat/Grängat	Kapphylla och skåpinredning enligt A-ritning
Vardagsrum	Ekparkett	Målade	Målat/Grängat	Fönsterbänkar av sten.
Sovrum	Ekparkett	Målade	Målat/Grängat	Skåpinredning enligt A-ritning.
Kök	Ekparkett	Målade	Målat/Grängat	Skåpinredning, vitvaror och stänkskydd ovan diskbänk enligt A-ritning. Bänkbelysning.
WC/Dusch/Tvätt alt. WC/Bad/Tvätt	Klinker	Kakel	Målat Takbelysning	Inredning och utrustning enligt A-ritning. Tvättmaskin och tumlare, alt. kombinerad maskin, i alla lägenheter.
Klädkammare	Ekparkett	Målade	Målat/Grängat Takbelysning	Inredning enligt A-ritning.
Allrum/Vardagsrum	Ekparkett	Målade	Målat/Grängat	Inredning enligt A-ritning.

Lägenheternas rumstyper framgår av ritning.

En omgång ritningar och byggnadsbeskrivningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse.

Kortfattad rumsbeskrivning, lokaler

Rum	Golv	Vägg	Tak	Övrigt
Lokal 1	Klinker	Vitmålat	Vitmålat undertak	Inredning enligt ritning
Lokal 2	Klinker	Vitmålat	Vitmålat undertak	Inredning enligt ritning
Lokal 3	Klinker	Vitmålat	Vitmålat undertak	Inredning enligt ritning
Lokal 4	Klinker	Vitmålat	Vitmålat undertak	Inredning enligt ritning

Lokalernas planlösningar etc. framgår av ritning.

En omgång ritningar och byggnadsbeskrivningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse.

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt	404 600 000
Likviditetsreserv	50 000
Summa anskaffningskostnad	404 650 000

D. Finansieringsplan

Specifikation av lån, beräknade räntekostnader och amorteringar för år 1, som är första hela kalenderåret efter färdigställandeåret (värdeåret).

Som säkerhet för lånen lämnas pantbrev med bästa rätt i fastigheten.

OBS! Nedan redovisade lån och lånebelopp samt löptider och amorteringar är preliminära och kan komma att ändras.

	Belopp kronor	Ränta		Amortering		Summa kronor
		procent	kronor	år	kronor	
Fastighetslån nr 1 1a)	31 000 000	3,01%	933 100	50	31 000	964 100
Fastighetslån nr 2 1b)	31 000 000	2,84%	880 400	50	31 000	911 400
Fastighetslån nr 3 1c)	15 490 000	3,02%	467 798	50	15 490	483 288
Fastighetslån nr 4 1d)	35 400 000	3,02%	1 069 080	50	35 400	1 104 480
Summa fastighetslån	112 890 000					
Avdragsrätt mervärdesskatt 2)	4 400 000					
Upplåtelseavgifter	9 800 000					
Insatser	277 560 000					
Summa finansiering	404 650 000	---	---	---	---	---
Räntekostnad och amortering år 1			3 350 378	---	112 890	3 463 268

- Not 1a) Räntekostnader och amorteringar för detta lån fördelas enligt andelstal 1.
Lånets bindningstid är 3 mån. År 1-5 rak amortering, därefter 45- årig serieplan.
- Not 1b) Räntekostnader och amorteringar för detta lån fördelas enligt andelstal 1.
Lånets bindningstid är 1 år. År 1-5 rak amortering, därefter 45- årig serieplan.
- Not 1c) Räntekostnader och amorteringar för detta lån fördelas enligt andelstal 1.
Lånets bindningstid är 3 år. År 1-5 rak amortering, därefter 45- årig serieplan.
- Not 1d) Lån som återstår efter det att föreningens medlemmar erlagt valda upplåtelseavgifter. Räntekostnader och amorteringar för detta lån fördelas enligt andelstal 2. Lånets bindningstid är 3 år. År 1-5 rak amortering, därefter 45- årig serieplan.
- Not 2) Beräknat retroaktivt momslyft enligt ML 9 kap 8 §. Beräkningarna förutsätter att lokalerna kommer att hyras ut till mervärdesskattepliktig hyresgäst under minst 10 år.
- Not Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt 100-årig linjär plan. Det innebär att föreningen kommer att redovisa ett redovisningsmässigt underskott år 1. Detta påverkar ej medlemmarnas årsavgift då de beräknas till att täcka löpande verksamhet enligt självkostnadsprincipen, se uppställning E Beräknade kostnader och intäkter. Avskrivning år 1 är beräknad till 2 999 000 kr.

Ea. Beräknade löpande kostnader och intäkter som ska fördelas enligt andelstal 1

Kostnader redovisas inkl. moms i förekommande fall

	SEK	SEK
Kapitalkostnader		
Räntekostnader som fördelas enligt andelstal 1	2 281 298	
Amortering som fördelas enligt andelstal 1	77 490	
Summa kapitalkostnader		2 358 788
Driftskostnader		
Fastighetsskötsel inkl. städning	400 000	
Ekonomisk förvaltning	100 000	
Styrelse och revisorer	85 000	
Vattenförbrukning gemensam, rörlig	264 000	
Vattenförbrukning gemensam, fast	25 000	
Uppvärmning av varmvatten i bostad	258 000	
Uppvärmning gemensam	225 000	
Elförbrukning, gemensam, rörlig	115 000	
Elförbrukning, gemensam, fast	38 000	
Löpande underhåll	30 000	
Snöröjning inom fastighet vid entréer mm	40 000	
Renhållning (avgift till sopsugsamfällighet)	200 000	
Försäkringar	64 000	
Tv/Tele/Data, grundutbudet	278 000	
Telefonabonnemang till hissarm och porttelefon	35 000	
Besiktning och service (hissar, portar, dörrautomatik)	85 000	
Driftmarginal	10 000	
Avgift till parkeringsbolag	69 000	
Summa driftskostnader		2 321 000
Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning och normala boendevanor. Variationer över året förekommer, liksom att enskilda poster kan bli både högre och lägre.		
Övriga kostnader		
Fastighetsskatt för lokaler/garage	74 160	
Summa övriga kostnader		74 160
Avsättningar för fastighetsunderhåll	SEK	SEK
Avsättning i enlighet med föreningens stadgar (minst 30 kr/m ² BOA + LOA exkl garage).	231 000	
Summa avsättningar		231 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER SOM FÖRDELAS ENLIGT ANDELSTAL 1, ÅR 1 **4 984 948**

Intäkter från löpande verksamhet

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall den löpande verksamheten täckas av årsavgifter, som fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

Intäktslag	Enhet	i genomsnitt	SEK	SEK
Årsavgift 1, bostäder	7 379 m ²	522 kr/m ² år	3 854 578	
Årshyra lokaler, inkl drift 1)	312 m ²	2 000 kr/m ² år	624 000	
Årshyra lokaler, fastighetsskatt 2)			45 570	
Hyra garage	46 st	800 kr/månad*	441 600	
Hyra MC-platser	Vakansgrad: 2 av 6 platser 4 st	400 kr/månad*	19 200	
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER SOM FÖRDELAS ENLIGT ANDELSTAL 1, ÅR 1				4 984 948

* Föreningens garage kommer att momsregistreras vilket innebär att det tillkommer moms på redovisat belopp.

1) Då föreningen registrerar sig för frivillig skattskyldighet för lokalerna, ska hyresgästerna för kommersiella lokaler utöver redovisad årshyra också erlägga ett tillägg till årshyran som motsvarar mervärdesskatten på årshyran.

Årshyran för lokalerna innefattar kostnader för varmvatten. Föreningen kan besluta om att verklig kostnad regleras i efterskott enl. uppmätt förbrukning. Kostnader för hushållsel samt ev. tillkommande kostnad för TV/bredband/telefoni utöver föreningens kollektiva avtal betalas av hyresgäst direkt till leverantör.

2) För lokalerna skall hyresgästen, utöver redovisad årshyra, också erlägga ett tillägg till årshyran, som motsvarar den fastighetsskatt som löper på lokalerna.

Eb. Beräknade löpande kostnader och intäkter som ska fördelas enligt andelstal 2Kostnader redovisas inkl. moms i förekommande fall

<u>Kapitalkostnader</u>	SEK	SEK
Räntekostnader som fördelas enligt andelstal 2	1 069 080	
Amortering som fördelas enligt andelstal 2	35 400	
Summa kapitalkostnader		1 104 480
<u>Driftskostnader</u>	0	
Summa driftskostnader		0
<u>Övriga kostnader</u>	0	
Summa övriga kostnader		0

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER SOM FÖRDELAS ENLIGT ANDELSTAL 2, ÅR 1	1 104 480
---	------------------

Intäktslag	Enhet	i genomsnitt	SEK	SEK
Årsavgift 2, bostäder	7 379 m2	150 kr/m2 år	1 104 480	
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER SOM FÖRDELAS ENLIGT ANDELSTAL 2, ÅR 1				1 104 480

F. Nyckeltal (SEK)

Anskaffningskostnad kr per m2 BOA	54 831
Beläning kr per m2 BOA	15 299
Driftskostnader kr per m2 BOA + LOA	302
Årsavgift kr per m2 BOA	672

2016123002668

Brf Piazza Kvillebäcken

G. Lågenhetsredovisning

Tabell G

Lgh nr	Vän plan	Lgh areal m2 BOA	Lågenhetsbeskrivning se lågenhetsbeteckningar nedan	Andels- tal 1 %	Andels- tal 2 %	Årsavgift 1	Årsavgift 2	Summa års- avgifter, kronor	Summa månads- avgift, kronor	Insats, kronor	Upplåtelse- avgift, kronor	Summa insats och upplåtelse, kronor
1A-1001	1	55	2 RK	0,7656	1,1299	29 512	12 480	41 992	3 499	1 795 000	0	1 795 000
1A-1002	1	39	1 RK M	0,5632	1,1299	21 711	12 480	34 191	2 849	1 545 000	0	1 545 000
1A-1003	1	55	2 RK M	0,7656	0,5650	29 512	6 240	35 752	2 979	2 095 000	200 000	2 295 000
1A-1004	1	55	2 RK	0,7656	1,1299	29 512	12 480	41 992	3 499	1 795 000	0	1 795 000
1A-1101	2	55	2 RK	0,7656	0,5650	29 512	6 240	35 752	2 979	1 945 000	200 000	2 145 000
1A-1102	2	55	2 RK	0,7656	1,1299	29 512	12 480	41 992	3 499	2 195 000	0	2 195 000
1A-1103	2	55	2 RK	0,7656	1,1299	29 512	12 480	41 992	3 499	2 145 000	0	2 145 000
1A-1104	2	55	2 RK	0,7656	1,1299	29 512	12 480	41 992	3 499	1 945 000	0	1 945 000
1A-1201	3	55	2 RK	0,7656	0,5650	29 512	6 240	35 752	2 979	2 045 000	200 000	2 245 000
1A-1202	3	55	2 RK	0,7656	0,5650	29 512	6 240	35 752	2 979	2 295 000	200 000	2 495 000
1A-1203	3	55	2 RK	0,7656	0,5650	29 512	6 240	35 752	2 979	2 245 000	200 000	2 445 000
1A-1204	3	55	2 RK	0,7656	1,1299	29 512	12 480	41 992	3 499	2 045 000	0	2 045 000
1A-1301	4	55	2 RK	0,7656	1,1299	29 512	12 480	41 992	3 499	2 145 000	0	2 145 000
1A-1302	4	55	2 RK	0,7656	0,0000	29 512	0	29 512	2 459	2 395 000	400 000	2 795 000
1A-1303	4	55	2 RK	0,7656	1,1299	29 512	12 480	41 992	3 499	2 345 000	0	2 345 000
1A-1304	4	55	2 RK	0,7656	1,1299	29 512	12 480	41 992	3 499	2 145 000	0	2 145 000
1A-1401	5	55	2 RK	0,7656	1,1299	29 512	12 480	41 992	3 499	2 245 000	0	2 245 000
1A-1402	5	112	4,5 RK	1,4017	1,1299	54 030	12 480	66 510	5 543	3 895 000	0	3 895 000
1B-1001	1	55	2 RK	0,7656	1,1299	29 512	12 480	41 992	3 499	1 795 000	0	1 795 000
1B-1002	1	39	1 RK M	0,5632	1,1299	21 711	12 480	34 191	2 849	1 495 000	0	1 495 000
1B-1003	1	55	2 RK M	0,7656	1,1299	29 512	12 480	41 992	3 499	2 095 000	0	2 095 000
1B-1004	1	55	2 RK	0,7656	1,1299	29 512	12 480	41 992	3 499	1 795 000	0	1 795 000
1B-1101	2	55	2 RK	0,7656	1,1299	29 512	12 480	41 992	3 499	1 945 000	0	1 945 000
1B-1102	2	55	2 RK	0,7656	1,1299	29 512	12 480	41 992	3 499	2 195 000	0	2 195 000
1B-1103	2	55	2 RK	0,7656	1,1299	29 512	12 480	41 992	3 499	2 145 000	0	2 145 000
1B-1104	2	55	2 RK	0,7656	1,1299	29 512	12 480	41 992	3 499	1 945 000	0	1 945 000
1B-1201	3	55	2 RK	0,7656	1,1299	29 512	12 480	41 992	3 499	2 045 000	0	2 045 000
1B-1202	3	55	2 RK	0,7656	1,1299	29 512	12 480	41 992	3 499	2 295 000	0	2 295 000
1B-1203	3	55	2 RK	0,7656	0,5650	29 512	6 240	35 752	2 979	2 245 000	200 000	2 445 000
1B-1204	3	55	2 RK	0,7656	1,1299	29 512	12 480	41 992	3 499	2 045 000	0	2 045 000
1B-1301	4	55	2 RK	0,7656	1,1299	29 512	12 480	41 992	3 499	2 145 000	0	2 145 000
1B-1302	4	55	2 RK	0,7656	1,1299	29 512	12 480	41 992	3 499	2 395 000	0	2 395 000
1B-1303	4	55	2 RK	0,7656	0,5650	29 512	6 240	35 752	2 979	2 345 000	200 000	2 545 000
1B-1304	4	55	2 RK	0,7656	1,1299	29 512	12 480	41 992	3 499	2 145 000	0	2 145 000
1B-1401	5	55	2 RK	0,7656	1,1299	29 512	12 480	41 992	3 499	2 245 000	0	2 245 000
1B-1402	5	55	2 RK	0,7656	1,1299	29 512	12 480	41 992	3 499	2 395 000	0	2 395 000
1B-1403	5	112	4,5 RK	1,4017	0,5650	54 030	6 240	60 270	5 023	3 895 000	200 000	4 095 000
2-1001	1	58	2 RK M	0,7945	1,1299	30 627	12 480	43 107	3 592	2 095 000	0	2 095 000
2-1002	1	58	2 RK M	0,7945	1,1299	30 627	12 480	43 107	3 592	2 095 000	0	2 095 000
2-1101	2	57	2 RK	0,7849	1,1299	30 255	12 480	42 735	3 561	2 175 000	0	2 175 000
2-1102	2	57	2 RK	0,7849	1,1299	30 255	12 480	42 735	3 561	2 175 000	0	2 175 000
2-1103	2	37	1,5 RK	0,5440	1,1299	20 968	12 480	33 448	2 787	1 495 000	0	1 495 000
2-1104	2	32	1 RK	0,4958	1,1299	19 110	12 480	31 590	2 633	1 195 000	0	1 195 000
2-1105	2	36	1,5 RK	0,5343	1,1299	20 596	12 480	33 076	2 756	1 495 000	0	1 495 000
2-1201	3	57	2 RK	0,7849	1,1299	30 255	12 480	42 735	3 561	2 225 000	0	2 225 000
2-1202	3	57	2 RK	0,7849	1,1299	30 255	12 480	42 735	3 561	2 225 000	0	2 225 000
2-1203	3	37	1,5 RK	0,5440	1,1299	20 968	12 480	33 448	2 787	1 545 000	0	1 545 000
2-1204	3	32	1 RK	0,4958	1,1299	19 110	12 480	31 590	2 633	1 245 000	0	1 245 000
2-1205	3	36	1,5 RK	0,5343	1,1299	20 596	12 480	33 076	2 756	1 545 000	0	1 545 000
2-1301	4	57	2 RK	0,7849	1,1299	30 255	12 480	42 735	3 561	2 275 000	0	2 275 000
2-1302	4	57	2 RK	0,7849	1,1299	30 255	12 480	42 735	3 561	2 275 000	0	2 275 000
2-1303	4	37	1,5 RK	0,5440	1,1299	20 968	12 480	33 448	2 787	1 595 000	0	1 595 000
2-1304	4	32	1 RK	0,4958	1,1299	19 110	12 480	31 590	2 633	1 295 000	0	1 295 000
2-1305	4	36	1,5 RK	0,5343	1,1299	20 596	12 480	33 076	2 756	1 595 000	0	1 595 000
2-1401	5	57	2 RK	0,7849	0,5650	30 255	6 240	36 495	3 041	2 395 000	200 000	2 595 000
2-1402	5	57	2 RK	0,7849	0,5650	30 255	6 240	36 495	3 041	2 395 000	200 000	2 595 000
3-1001	1	66	2 RK M	0,8717	1,1299	33 598	12 480	46 078	3 840	2 050 000	0	2 050 000
3-1002	1	55	2 RK M	0,7656	1,1299	29 512	12 480	41 992	3 499	2 075 000	0	2 075 000
3-1101	2	55	2 RK	0,7656	0,5650	29 512	6 240	35 752	2 979	2 195 000	200 000	2 395 000
3-1102	2	55	2 RK	0,7656	1,1299	29 512	12 480	41 992	3 499	2 175 000	0	2 175 000
3-1103	2	55	2 RK	0,7656	1,1299	29 512	12 480	41 992	3 499	2 175 000	0	2 175 000
3-1104	2	55	2 RK	0,7656	0,5650	29 512	6 240	35 752	2 979	2 195 000	200 000	2 395 000
3-1201	3	55	2 RK	0,7656	0,5650	29 512	6 240	35 752	2 979	2 245 000	200 000	2 445 000
3-1202	3	55	2 RK	0,7656	1,1299	29 512	12 480	41 992	3 499	2 225 000	0	2 225 000
3-1203	3	55	2 RK	0,7656	0,0000	29 512	0	29 512	2 459	2 225 000	400 000	2 625 000
3-1204	3	55	2 RK	0,7656	1,1299	29 512	12 480	41 992	3 499	2 245 000	0	2 245 000
3-1301	4	55	2 RK	0,7656	1,1299	29 512	12 480	41 992	3 499	2 295 000	0	2 295 000
3-1302	4	55	2 RK	0,7656	1,1299	29 512	12 480	41 992	3 499	2 275 000	0	2 275 000
3-1303	4	55	2 RK	0,7656	0,0000	29 512	0	29 512	2 459	2 275 000	400 000	2 675 000
3-1304	4	55	2 RK	0,7656	1,1299	29 512	12 480	41 992	3 499	2 295 000	0	2 295 000
3-1401	5	55	2 RK	0,7656	1,1299	29 512	12 480	41 992	3 499	2 395 000	0	2 395 000

Brf Piazza Kvillebäcken

G. Lågenhetsredovisning

Tabell G

Lgh nr	Vån. plan	Lgh area m2 BOA	Lågenhetsbeskrivning so lågenhetsbeteckningar nedan	Andels-tal 1 %	Andels-tal 2 %	Årsavgift 1	Årsavgift 2	Summa års-avgifter, kronor	Summa månads-avgift, kronor	Insats, kronor	Upplåtelse-avgift, kronor	Summa insats och uppl. avg. kronor
3-1403	5	55	2 RK	0,7656	1,1299	29 512	12 480	41 992	3 499	2 375 000	0	2 375 000
3-1404	5	55	2 RK	0,7656	0,5650	29 512	6 240	35 752	2 979	2 395 000	200 000	2 595 000
4A-1001	1	76	3 RK M	1,0162	0,5650	39 171	6 240	45 411	3 784	2 595 000	200 000	2 795 000
4A-1101	2	76	3 RK	1,0162	1,1299	39 171	12 480	51 651	4 304	2 695 000	0	2 695 000
4A-1102	2	97	4 RK	1,2572	0,5650	48 458	6 240	54 698	4 558	3 245 000	200 000	3 445 000
4A-1201	3	76	3 RK	1,0162	1,1299	39 171	12 480	51 651	4 304	2 795 000	0	2 795 000
4A-1202	3	97	4 RK	1,2572	0,5650	48 458	6 240	54 698	4 558	3 345 000	200 000	3 545 000
4A-1301	4	76	3 RK	1,0162	1,1299	39 171	12 480	51 651	4 304	2 845 000	0	2 845 000
4A-1302	4	97	4 RK	1,2572	0,0000	48 458	0	48 458	4 038	3 395 000	400 000	3 795 000
4A-1401	5	76	3 RK	1,0162	0,5650	39 171	6 240	45 411	3 784	2 895 000	200 000	3 095 000
4A-1402	5	97	4 RK	1,2572	0,5650	48 458	6 240	54 698	4 558	3 445 000	200 000	3 645 000
4A-1501	6	76	3 RK	1,0162	0,5650	39 171	6 240	45 411	3 784	2 945 000	200 000	3 145 000
4A-1502	6	97	4 RK	1,2572	1,1299	48 458	12 480	60 938	5 078	3 495 000	0	3 495 000
4A-1601	7	76	3 RK	1,0162	1,1299	39 171	12 480	51 651	4 304	3 045 000	0	3 045 000
4A-1602	7	97	4 RK	1,2572	0,5650	48 458	6 240	54 698	4 558	3 595 000	200 000	3 795 000
4B-1001	1	76	3 RK M	1,0162	0,0000	39 171	0	39 171	3 264	2 695 000	400 000	3 095 000
4B-1002	1	81	3 RK M	1,0644	0,5650	41 028	6 240	47 268	3 939	2 745 000	200 000	2 945 000
4B-1101	2	76	3 RK	1,0162	1,1299	39 171	12 480	51 651	4 304	2 795 000	0	2 795 000
4B-1102	2	98	4 RK	1,2668	0,0000	48 830	0	48 830	4 069	3 045 000	400 000	3 445 000
4B-1201	3	76	3 RK	1,0162	1,1299	39 171	12 480	51 651	4 304	2 895 000	0	2 895 000
4B-1202	3	98	4 RK	1,2668	0,5650	48 830	6 240	55 070	4 589	3 145 000	200 000	3 345 000
4B-1301	4	76	3 RK	1,0162	1,1299	39 171	12 480	51 651	4 304	2 945 000	0	2 945 000
4B-1302	4	98	4 RK	1,2668	1,1299	48 830	12 480	61 310	5 109	3 195 000	0	3 195 000
4B-1401	5	76	3 RK	1,0162	1,1299	39 171	12 480	51 651	4 304	2 995 000	0	2 995 000
4B-1402	5	98	4 RK	1,2668	0,5650	48 830	6 240	55 070	4 589	3 245 000	200 000	3 445 000
4B-1501	6	76	3 RK	1,0162	0,0000	39 171	0	39 171	3 264	3 045 000	400 000	3 445 000
4B-1502	6	98	4 RK	1,2668	1,1299	48 830	12 480	61 310	5 109	3 295 000	0	3 295 000
4B-1601	7	76	3 RK	1,0162	0,5650	39 171	6 240	45 411	3 784	3 145 000	200 000	3 345 000
4B-1602	7	98	4 RK	1,2668	1,1299	48 830	12 480	61 310	5 109	3 395 000	0	3 395 000
4C-1002	1	76	3 RK M	1,0162	1,1299	39 171	12 480	51 651	4 304	2 595 000	0	2 595 000
4C-1101	2	97	4 RK	1,2572	1,1299	48 458	12 480	60 938	5 078	3 245 000	0	3 245 000
4C-1102	2	76	3 RK	1,0162	1,1299	39 171	12 480	51 651	4 304	2 695 000	0	2 695 000
4C-1201	3	97	4 RK	1,2572	0,5650	48 458	6 240	54 698	4 558	3 345 000	200 000	3 545 000
4C-1202	3	76	3 RK	1,0162	0,0000	39 171	0	39 171	3 264	2 795 000	400 000	3 195 000
4C-1301	4	97	4 RK	1,2572	0,5650	48 458	6 240	54 698	4 558	3 395 000	200 000	3 595 000
4C-1302	4	76	3 RK	1,0162	1,1299	39 171	12 480	51 651	4 304	2 845 000	0	2 845 000
4C-1401	5	97	4 RK	1,2572	0,0000	48 458	0	48 458	4 038	3 445 000	400 000	3 845 000
4C-1402	5	76	3 RK	1,0162	1,1299	39 171	12 480	51 651	4 304	2 895 000	0	2 895 000
4C-1501	6	97	4 RK	1,2572	0,5650	48 458	6 240	54 698	4 558	3 495 000	200 000	3 695 000
4C-1502	6	76	3 RK	1,0162	0,5650	39 171	6 240	45 411	3 784	2 945 000	200 000	3 145 000
4C-1601	7	97	4 RK	1,2572	1,1299	48 458	12 480	60 938	5 078	3 595 000	0	3 595 000
4C-1602	7	76	3 RK	1,0162	0,0000	39 171	0	39 171	3 264	3 045 000	400 000	3 445 000
SUMMA	7 379		SUMMA	100,0000	100,0000	3 854 579	1 104 480	4 959 059		277 560 000	9 800 000	287 360 000
Antal lgh	113 st		Differens	0,0000	0,0000	-1	0	-1		0	0	0

Lågenhetsbeteckningar

Sammanställning, Bostäder

RK: Rum och kök. Siffran före anger antal rum.		kronor	kr/m2
M: Mark / utoplats, som ingår i bostadsrätten.	Summa årsavgift	4 959 059	672
	Summa insats och upplåtelseavgift	287 360 000	38 943

H. Ekonomisk prognos

År	1	2	3	4	5	6	11
År 1 är första året enligt ekonomisk plan (Avser prisläge i nominella till aktuellt år)	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2028
1. RÄNTEKOSTNADER	3 350 378	3 346 999	3 343 649	3 340 298	3 336 948	3 333 598	3 303 215
Låneräntor	3 350 378	3 346 999	3 343 649	3 340 298	3 336 948	3 333 598	3 303 215
2. DRIFTSKOSTNADER	2 321 000	2 367 420	2 414 768	2 463 063	2 512 324	2 562 570	2 829 285
Driftskostnader	2 321 000	2 367 420	2 414 768	2 463 063	2 512 324	2 562 570	2 829 285
3. ÖVRIGA KOSTNADER	74 160	75 643	77 156	78 699	80 273	81 879	90 401
Fastighetsskatt / fastighetsavgift	74 160	75 643	77 156	78 699	80 273	81 879	90 401
4. INTÄKTER EXKL ÅRSavgifter	-1 130 370	-1 152 977	-1 176 038	-1 199 559	-1 223 551	-1 248 023	-1 377 918
Hyror lokaler, P-platser m.m.	-1 130 370	-1 152 977	-1 176 038	-1 199 559	-1 223 551	-1 248 023	-1 377 918
5. AMORTERINGAR/AVSÄTTNINGAR	343 890	348 510	353 222	358 029	362 932	423 531	549 993
Amorteringar, lån	112 890	112 890	112 890	112 890	112 890	168 488	268 405
Avsättningar, underhåll	231 000	235 620	240 332	245 139	250 042	255 043	281 588

PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

Låneräntor, viktat medel	2,97%	2,97%	2,97%	2,97%	2,97%	2,97%	2,97%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total BOA	7 379	7 379	7 379	7 379	7 379	7 379	7 379

ÅRSavgIFT

Årsavgifter	4 959 058	4 985 595	5 012 757	5 040 530	5 068 926	5 153 555	5 394 976
Kostnader per m2 BOA	672	676	679	683	687	698	731

Anmärkning: Prognosen utgår från tidigare redovisade förutsättningar och antagande. År 1 är första hela kalenderåret efter färdigställandeåret (värdeåret).

Nödvändig nivå på Årsavgiften är den beräknade nivå som erfordras för att föreningens årsresultat skall bli noll. Det är styrelsen som beslutar om storleken på årsavgiften mot bakgrund av önskad driftmarginal och kända eller förväntade kostnadsförändringar.

Bostadsrättsföreningen är befriad från fastighetsavgift i 15 år.

I. Känslighetsanalys

År	1	2	3	4	5	6	11
År 1 är första året enligt ekonomisk plan	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2028
Beräknad enligt ekonomisk prognos							
Årsavgifter	4 959 058	4 985 595	5 012 757	5 040 530	5 068 926	5 153 555	5 394 976
Årsavgift i genomsnitt kr/m ²	672	676	679	683	687	698	731
Beräknad med ökad låneränta +1 procentenhet							
Årsavgifter	6 087 131	6 112 531	6 138 565	6 165 209	6 192 478	6 275 979	6 507 170
Årsavgift i genomsnitt kr/m ²	825	828	832	836	839	851	882
Beräknad med ökad årlig inflation +1 procentenhet							
Årlig inflation	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Årsavgifter	4 959 058	5 008 805	5 060 338	5 113 686	5 168 908	5 281 660	5 684 921
Årsavgift i genomsnitt kr/m ²	672	679	686	693	700	716	770

Anmärkning: Analysen redovisar hur förändrad räntenivå respektive förändrad inflation påverkar årsavgiften för bostäder. Alla övriga förutsättningar är oförändrade. Redovisningen sker i nominella tal och löpande penningvärde.

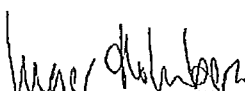
Förändrad räntenivå innebär att medelräntan för föreningens lån ökat med en procentenhet och av tabellen framgår nödvändig avgiftsnivå per år.

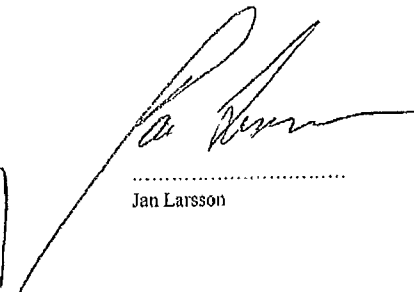
Förändrad inflation innebär att den i Ekonomisk prognos, redovisade driftkostnaden har räknats om med utgångspunkt från att inflationen har ökat med en procentenhet per år, från 2,00 % till 3,00 %. Övriga kostnader och intäkter, som redovisas i Ekonomisk prognos förutsätts vara oförändrade. Av tabellen framgår nödvändig avgiftsnivå per år.

Göteborg den 14, 12 2016.

Bostadsrättsföreningen
Piazza Kvillebäcken


Eva Eklund


Inger Holmberg


Jan Larsson

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 14 december 2016 för bostadsrättsföreningen Piazza Kvillebäck, org. nr: 769630-0701.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

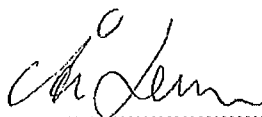
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

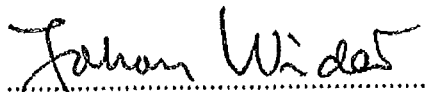
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Stockholm den 21 december 2016.



Åsa Lennmor
Advokat
Advokatfirman Fylgia
Box 555 55
102 24 STOCKHOLM



Johan Widén
Civ ing
Hornsbergs Strand 15 B
112 17 STOCKHOLM

Bilaga till granskningsintyg dat 2016-12-21 för Brf Piazza Kvillebäcken

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

- | | |
|---|----------------------------|
| 1. Föreningens stadgar | 2015-11-13 |
| 2. Registreringsbevis | 2016-10-04 |
| 3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor | 2015-11-12 |
| 4. Köpekontrakt för marken inkl bilagor | 2015-11-06 |
| 5. Kreditoffert Handelsbanken | 2015-09-28 |
| 6. Utdrag från fastighetsregistret | 2016-12-16,
2016-12-02, |
| 7. Beräkning av taxeringsvärde | 2016-12-16 |
| 8. Andelstal Göteborg Brämaregården ga:22 | Odaterat |
| 9. Kvillebäcken lott1, ytsammanställning | 2016-12-06 |
| 10. Brf Piazza, besiktningsschema | 2016-11-30 |

2016123002673

fu