

EKONOMISK PLAN FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SVERIGEHUSETS KUBIK 1

Org nr. 769635-1555

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

	<i>sid</i>
A Allmänna förutsättningar	1
B Beskrivning av fastigheterna	3-8
C Kostnader för föreningens fastighetsförvärv, finansieringsplan och nyckeltal	9
D Beräkning av föreningens årliga kostnader	10-11
E Beräkning av föreningens årliga intäkter	12
Lägenhetsförteckning	13
F Ekonomisk prognos, 11-årsgraf och känslighetsanalys	14-16
G Särskilda förhållanden	17



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SVERIGEHUSETS KUBIK 1

A Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Sverigehusets Kubik 1, som har sitt säte i Göteborg, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Under oktober 2017 – september 2019 pågår bebyggelse av sammanlagt 59 lägenheter i ett flerbostadshus. Nybyggnadsår blir 2019. Bebyggelsen utgör en del av flera utbyggnadsetapper i området. Planförhållandena regleras i Detaljplan för bostäder vid Rambergsvallen inom stadsdelarna Rambergstaden och Biskopsgården i Göteborg (antogs 2015-06-11, laga kraft 2015-09-28). Bygglov är beviljat.

Upplåtelsen av bostadsrätterna i föreningen beräknas ske den 11 och 13 juni 2019, dock tidigast då ekonomisk plan registrerats och slutlig anskaffningskostnad redovisats på extra stämma. Inflyttning i lägenheterna beräknas ske under september 2019. 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 för fastighetsförvärv på avtalad köpeskilling (aktieförvärv) samt på entreprenadavtal med Skanska Sverige AB och på beräkning av under byggnadstiden tillkommande kostnader. Samtliga byggherrekostnader ingår i fastighetsförvärvet. Föreningens andel av kostnaden för utbyggnationen av gemensamhetsanläggningarna ingår i fastighetsförvärvet. Skanska Sverige AB genomför byggnadsprojektet på totalentreprenad. Föreningens anskaffningskostnad är preliminär.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Nordea finansierar projektet långsiktigt.

I separat garantiförbindelse till förmån för föreningen har Sverigehuset i Göteborg AB ("Sverigehuset") garanterat att den slutliga kostnaden för föreningens fastighetsförvärv överensstämmer med denna plan. Sverigehuset garanterar vidare att stå alla merkostnader för eventuellt osålda lägenheter från planerad inflyttningsdag samt att köpa eventuellt osålda (ännu inte upplåtna) lägenheter på avräkningsdagen. Avräkningsdagen är den dag då föreningen tar över det ekonomiska ansvaret, vilket inträffar senast sex månader efter godkänd slutbesiktning och slutfinansiering av fastigheten har skett. Sverigehuset svarar för föreningens samtliga utgifter för drift och kapital samt uppbär alla inkomster fram till avräkningsdagen då likvidavräkning sker. Det innebär att föreningen står för kostnad för avskrivning av byggnad vilket inte är en likviditetspåverkande post.

Individuella tillval betalas av respektive bostadsrättsinnehavare utöver insats. Betalningen av tillval sker direkt till entreprenören/leverantören.

Parkeringsplatser kommer att hyras ut med sidoavtal. Kostnaden för de parkeringsplatser som hyrs ut med sidoavtal ingår inte i lägenhetens årsavgift utan debiteras separat. Vid överlåtelse av bostadsrätten upphör sidoavtalet för parkeringsplatsen att gälla. För området Lundbypark kommer ett särskilt mobilitetsprogram att tas fram preliminärt innehållande bland annat startpaket hos Västtrafik, anordnande av lastcykelpool, cykelmekstation och gott om cykelparkeringar. Allt i syfte att underlätta ett hållbart boende utan behov av egen bil.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SVERIGEHUSETS KUBIK 1

Bostadsrättsföreningen har förvärvat samtliga aktier i Sverigehuset i Lundbypark 1 AB, org. nr 559064-3317, från Sverigehusets dotterbolag. Sverigehuset i Lundbypark 1 AB ägde vid tillträdet fastigheten Göteborg Rambergsstaden 74:8, på vilken bostadsrättsföreningen uppför flerbostadshuset. Sverigehuset i Lundbypark 1 AB har sålt fastigheten för skattemässigt värde till bostadsrättsföreningen. Bostadsrättsföreningen kommer därefter att likvidera Sverigehuset i Lundbypark 1 AB. Kostnaden för likvidationen kommer Sverigehuset att ta. Affären medför att det uppkommer en latent skatteskuld i bostadsrättsföreningen. Denna skatteskuld förfaller enbart om bostadsrättsföreningen upphör med verksamheten och säljer fastigheten.

Föreningens skattemässiga värde på fastigheten beräknas uppgå till 142 077 911 kr fördelat på 91 831 250 kr för byggnad och 50 246 661 kr för mark.

Föreningen kommer att utgöra ett äkta privatbostadsföretag när bostäderna upplåts till medlemmarna. Redovisning kommer att ske enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BF NAT:2016:10, Årsredovisning i mindre företag.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SVERIGEHUSETS KUBIK 1

B Beskrivning av fastighet

Fastighetsbeteckning	Göteborg Rambergsstaden 74:8
Adress	Rosenapelgatan 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33 och Korstörnegatan 15, 17, 19 417 15 Göteborg
Fastighetens areal prel.	1 093 m ²
Boarea	3104 m ²
Byggnadernas antal	Ett flerbostadshus
Antal bostadslägenheter	59 lägenheter
Antal våningar	Sju våningar inklusive vind och källare
Allmänna ytor	Tre trapphus med hiss. Förrådsutrymmen och teknikutrymmen i källare och på vind. Cykelparkeringar i källare.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen kommer att vara medlem i blivande samfällighetsföreningar som preliminärt kommer att förvalta följande gemensamhetsanläggningar och samfälligheter i området;

Göteborg Rambergsstaden GA:9

Gemensamhetsanläggningen innehåller orangeri på vindsvåning på Rosenapelsgatan (tillgängligt för Sverigehusets tre föreningar i kvarteret), miljöhuset på innergården, cykelförråd, teknikrum m.m. Föreningen har andelstalet 36 % för driften av gemensamhetsanläggningen. Gemensamhetsanläggningen delägarförvaltas.

Sophantering kommer ske genom miljöhuset placerat på innergård med kärl för komposterbart- och restavfall. Återvinningsstation finns i närområdet.

Göteborg Rambergsstaden GA:10

Föreningen kommer att ha 15 parkeringsplatser i garaget som uppförs i anslutning till nybyggnationen. Parkeringsgaraget förvaltas av Lundbypark garage 1 samfällighetsförening. Föreningen kommer att ta såväl kostnaderna som intäkterna motsvarande föreningens andel i garaget. Föreningens andelstal är 24 %. Hyran för en parkeringsplats i garage beräknas uppgå till 1400 kr per månad inklusive moms.

Göteborg Rambergsstaden GA:11

Gemensamhetsanläggningen innehåller innergården inklusive station för cykelmek, cykelparkeringar, lastcykelpool, lekutrustning, snöskottning, planteringar. Föreningen har andelstalet 23 % för driften av gemensamhetsanläggningen. Gemensamhetsanläggningen delägarförvaltas.



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SVERIGEHUSETS KUBIK 1

Övriga blivande gemensamhetsanläggningar

Andelstalet för driften av lokalgator, trottoarer, mikroplatser (bänkar, sittplatser och dylikt), parkeringsplatser utomhus, eventuella bilpooler, yttre belysning m.m. kommer preliminärt att sättas efter andelen ljus BTA i området Lundbypark, vilket innebär att föreningen får ett andelstal på cirka 5 %. Gemensamhetsanläggningen och eventuell samfällighetsförening för ovanstående är ännu inte bildade.

Servitut/ledningsrätt/nyttjanderätt

Fastigheten har rätt att underhålla del av byggnad på angränsande fastighet, har rätt att underhålla fjärrvärmeledningar från gemensamt teknikrum samt har rätt att underhålla vatten- och avloppsledningar. Fastigheten belastas av servitut av sådant slag som erfordras för ordnande av angränsande fastigheters byggnadsskötsel, skötsel av allmän gata, tillträde till gemensamt garage och orangeri, tillgång till teknikrum samt för el, fiber, vatten- och avloppsledningar.

"Triple Play"

Internetanslutning med fiber, TV och IP-telefoni kommer finnas i samtliga lägenheter genom Telia.

Försäkringar

Fastigheten är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens försorg. Vid slutbesiktning övertar föreningen ansvaret för att fastigheten är fullvärdesförsäkrad. Fastigheten kommer då fullvärdesförsäkras hos Länsförsäkringar.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SVERIGEHUSETS KUBIK 1

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Pålad platta på mark
Konstruktion	Bjälklag och lägenhetsskiljande väggar i betong. Det åvilar entreprenören att uppfylla gällande krav på bärighet, brandkrav, ljudisolering mellan och i lägenheterna, fuktisolering etc.
Ytterväggar	Prefabricerad betong med ingjutet tegel utsida, målad naturfärgad och målad betong insida. Thermowood i portiker, underkant burspråk och miljöhus.
Lägenhetsskiljande väggar	Betong
Innerväggar ej bärande	Gipsskiva Regelverk Gipsskiva
Bjälklag	Betong
Balkonger	Betong med aluminiumräcken
Yttertak	Underlagspapp på råspont med bandtäckt plåt.
Invändig trappa i trapphus	Betongtrappor i standard terazzo/ betongnatur.
Entrédörrar	Lägenhetsdörr, ståldörr säkerhetsdörr RC3
Fönster	Trä med aluminiumbeklädnad på utsidan.
Plåtarbeten	Hängrännor, fotplåt, stuprör, droppbleck och dylikt utföres med färgsättning.
Mark	Uteplatser med betongmarksten, i övrigt gräsytor och planteringar.
Uppvärmningssystem	Bostadshuset värms med fjärrvärme.
Ventilation	Lägenheterna är försedda med mekanisk från- och tilluftsluftventilation med värmeåtervinning.
Orangeri	Gemensamhetsrum med öppningsbara fönster. kök och HWC.
VA och el	Fastigheten blir ansluten till allmänt VA och elnät.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SVERIGEHUSETS KUBIK 1

G = golv
D = dörrar

Fo = foder
T = tak

S = socklar
Fö = fönster

V = väggar
Ö = övrigt

Rumsbeskrivning lägenheter normaltyp

Entré/hall	G	Ekparkett
	S	Målad vit
	Fo	Trä, vita
	V	Målat vit
	D	Slät, vit
	T	Målat vit
	Ö	Hatthylla vit
Kök	G	Ekparkett
	S	Målat vit
	Fo	Trä, vita
	V	Målat, kakel som stänkskydd
	Fö	Trä, fabriksmålade. Aluminium/trä. Fönsterbänk i sten.
	T	Målat
	Ö	<i>Köksenhet:</i> Skåpssnickerier från Marbodal, omfattning enligt ritning. Kyl/sval typ Siemens Frysskåp typ Siemens Induktionshäll Siemens Mikrovågsugn Siemens Inbyggnadsugn Siemens Diskmaskin Siemens Spisfläkt Fabrikat LGG , Pandora Underlimmad diskho rostfritt Belysning under överskåpen Bänkskiva, laminat
Bad /Tvätt	G	Klinker 10*10
	Fo	Trä, vita
	V	Kakel 10*10
	D	Slät, vit
	T	Målat, gips
	Ö	Tvättmaskin typ Siemens Torktumlare Siemens / alt Kombimaskin Siemens Bänkskiva i laminat och skåp över tvättmaskin och torktumlare Kommod och skåp Svedbergs Forma Duschvägg klarglas Svedbergs Forsa WC-stol Svedbergs Tvättställ Svedbergs Handdukstork typ Eaisy Svedbergs Handdukskrokar, toalettpappershållare

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SVERIGEHUSETS KUBIK 1

G = golv Fo = foder S = socklar V = väggar
D = dörrar T = tak Fö = fönster Ö = övrigt

Sovrum	G	Ekparkett
	S	Målad vit
	Fo	Trä, vita
	V	Målad vit
	D	Slät, vit
	Fö	Trä, fabriksmålade. Aluminium / trä. Fönsterbänk i sten.
	T	Målat
Vardagsrum	Ö	Garderober enligt ritning
	G	Ekparkett
	S	Målad vit
	Fo	Trä, vita
	V	Målat vit
	Fö	Trä, fabriksmålade. Aluminium / trä
	T	Målat
WC	G	Klinker 10*10
	S	Klinker
	Fo	Trä, vita
	V	kakel 10*10
	D	Slät, vit
	T	Målat
	Ö	WC-stol, tvättställ och spegel från Svedbergs handdukskrokar, toalettappershållare
Klk(4rok)	G	Ekparkett
	V	Målat
	T	Målat
	D	Slät, vit,
	Fo	Trä, vita
	S	Trä, vita
	Ö	Klädstång och hylla

Rumsbeskrivning studiolägenheter

Entré/rum	G	Furugolv, klinker entré enligt ritning.
	S	Furu
	Fo	Trä
	Fö	Aluminiumparti med glasdörr. Utsidan med sittbänk i trä.
	V	Dammbunden betong / furuskiva massivt trä.
	D	Furu
	T	Dammbunden betong
	Ö	Hatthylla

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SVERIGEHUSETS KUBIK 1

G = golv Fo = foder S = socklar V = väggar
D = dörrar T = tak Fö = fönster Ö = övrigt

Kök	G	Furugolv	
	S	Furu	
	Fo	Trä	
	V	Dammbunden betong, kakel som stänkskydd	
	T	Dammbunden betong	
	Ö	<i>Köksenhet:</i> Skåpssnickerier från Marbodal, omfattning enligt ritning. Kyl/frys Siemens, trälucka marbodal Induktionshäll Siemens Mikrovågsugn Siemens Inbyggnadsugn Siemens Diskmaskin Siemens trälucka marbodal Spisfläkt Fabrikat LGG , Pandora Underlimmad diskho rostfritt Belysning under överskåpen Bänkskiva, laminat	
	Bad /Tvätt	G	Klinker 10*10
		Fo	Trä, vita
		V	Kakel 10*10
		D	Slät, vit
T		Målat, gips	
Ö		Tvättmaskin typ Siemens Torktumlare typ Siemens / alt Kombimaskin typ Siemens Bänkskiva i laminat och skåp över tvättmaskin och torktumlare Kommod och skåp Svedbergs Forsa duschvägg klarglas WC-stol Svedbergs Tvättställ Svedbergs Handdukstork typ Eaysy Svedbergs Handdukskrokar, toalettpappershållare	
Sovrum loft		G	Textilmatta
		S	Trä
		T	Dammbunden betong
		V	Dammbunden betong/ furuskiva massivt trä.
	T	Trappa i furu med ledstång.	

Fabrikat kan komma att ändras till likvärdigt. En omgång ritningar hålls tillgängliga hos föreningens styrelse.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SVERIGEHUSETS KUBIK 1

C Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Köpeskilling för föreningens fastighet (aktier) inkl markutveckling och andel i samfällighetsförening	114 541 750 kr
Nybyggnadskostnader	91 831 250 kr
Likviditetsreserv	<u>295 000 kr</u>
Summa	206 668 000 kr

Finansieringsplan

Fastighetsförvärv enligt ovan	206 668 000 kr
Föreningens lån	- 41 128 000 kr
Insatser och upplåtelseavgifter	<u>- 165 540 000 kr</u>
Summa	0 kr

Preliminära nyckeltal

Area	
Bostadsarea bruttoarea (BTA)	4 164 kvm
Upplåten lägenhetsarea (BOA)	3 104 kvm
Upplåten lokalarea (LOA)	0 kvm
Nyckeltal per kvadratmeter	
Anskaffningsvärde kronor per kvadratmeter bruttoarea (BTA)	49 632 kr/kvm
Insatser och upplåtelseavgifter kronor per kvadratmeter upplåten lägenhetsarea (BOA)	53 331 kr/kvm
Lån kronor per kvadratmeter upplåten lägenhetsarea (BOA)	13 250 kr/kvm
Årsavgift kronor per kvadratmeter upplåten lägenhetsarea (BOA)	612 kr/kvm
Årsavgifter fördelade per hushåll (Triple Play), kronor/år	2 850 kr/hushåll
Kassaflöde per kvadratmeter BOA (exkl avsättning underhållsfond)	40 kr/kvm
Tillkommande genomsnittliga förbrukningsavgifter som debiteras separat utöver årsavgift enligt andelstal, kronor per kvadratmeter upplåten lägenhetsarea (BOA)	100 kr/kvm

För övriga nyckeltal avseende intäkter, driftskostnader och kassaflöde, se flik F, Ekonomisk prognos.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SVERIGEHUSETS KUBIK 1

D Beräkning av föreningens årliga kostnader

Årliga kostnader avser år 1 efter färdigställande.

Lånen beräknas amorteras med 1 % årligen eller enligt, med banken, överenskommen amorteringsplan. Bindningstiden för lånen är rörligt - 5 år, annan löp- och bindningstid kan bli aktuell. Säkerhet för lånen är pantbrev i föreningens fastighet. Avskrivning på byggnaden sker linjärt utifrån byggnadens ekonomiska livslängd som beräknas till 100 år. Avskrivningar på föreningens fastighet redovisas under rubriken F Ekonomisk prognos. Mark är ej underlag för avskrivningar. Avskrivningar ingår ej i föreningens avgiftsuttag. Föreningens amortering samt avsättning till underhållsfond ingår i avgiftsuttaget och skapar tillsammans utrymme för framtida återinvesteringar i föreningens hus.

Räntekostnaden för föreningens lån baseras på en rörlig ränta (STIBOR 3 mån) + en räntemarginal från banken. Den rörliga räntan är säkrad genom ett räntetak, där 33 procent av lånebeloppet är säkrat i 5 år och resterande 67 procent i 3 år. Föreningen är därigenom garanterad en högsta ränta som utgörs av räntetaksräntan + räntemarginalen, vilket uppgår till cirka 2,0%. Om den offererade räntan vid tidpunkten då föreningens lån skall betala ut är lägre än nu säkrad ränta har föreningen rätt att välja då offererad ränta. Om den offererade räntan är högre än räntetaksräntan använder föreningen sitt räntetak.

I föreningens ekonomiska prognos sker en uppskattad ränteökning för föreningens lån med 0,5% år sex och ytterligare 0,5% år elva.

Lån	Belopp [SEK]	Räntesats [%]	Bindningstid [År]	Amortering [SEK]	Ränta [SEK]	Kapitalkostnad [SEK]
Lån 1	13 709 333	1,90%	rörligt	137 093	260 477	397 571
Lån 2	13 709 333	1,90%	3	137 093	260 477	397 571
Lån 3	13 709 333	2,15%	5	137 093	294 751	431 844
Summa lån	41 128 000 kr			411 280 kr	815 705 kr	1 226 985 kr
Lån		41 128 000 kr				
Insatser		107 601 000 kr				
Upplåtelseavgifter		57 939 000 kr				
Engångsbidrag		0 kr				
Summa finansiering		206 668 000 kr		Summa kapitalkostnad år 1		1 226 985 kr

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SVERIGEHUSETS KUBIK 1

Kapitalkostnader		
Räntekostnader		815 705 kr
<u>Amortering (år 1)¹</u>		<u>411 280 kr</u>
Delsumma		1 226 985 kr
Avsättningar		
<u>Föreningens fastighetsunderhåll</u>	<u>40 kr / kvm Boa²</u>	<u>124 160 kr</u>
Delsumma		124 160 kr
Driftskostnader³		
Ekonomisk förvaltning och administration		60 000 kr
Elförbrukning (fastighet)		62 377 kr
Fastighetskötsel inkl lokalvård		130 000 kr
Försäkringar		35 000 kr
Rambergssstaden GA:9; sophämtning, miljöhus, orangeri		54 000 kr
Rambergssstaden GA:10; garage		70 000 kr
Rambergssstaden GA:11; gård (skötsel, snöskottning, besiktningar etc)		55 200 kr
Gemensamhetsanläggningar övrig kvartersmark (utanför gårdsmark)		35 000 kr
Hisskostnader		40 000 kr
Revisionsarvode		20 000 kr
Styrelsearvode		10 000 kr
Teknisk förvaltning, serviceavtal		25 000 kr
Triple play		168 150 kr
Uppvärmning		142 169 kr
<u>Vattenförbrukning</u>		<u>10 000 kr</u>
Delsumma		916 895 kr
Övriga kostnader		
<u>Fastighetsavgift för bostäder⁴</u>		<u>0 kr</u>
Delsumma		0 kr
Summa beräknade årliga kostnader år 1		2 268 041 kr

¹ Amortering enligt plan.

² Minimiavsättning enligt stadgar är 25 kr/kvm.

³ Driftskostnaderna är uppskattade efter normalförhållanden. Variationer över åren förekommer och det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre. Medlemmarna kommer att debiteras kostnaden för förbrukning av hushållsel och vatten individuellt, vilket gör att kostnaden inte är med i föreningens driftskostnad.

⁴ Enligt nu gällande lagstiftning utgår inte fastighetsavgift de femton första åren efter fastställt värdeår. Sverigehuset svarar för fastighetsavgift värdeåret. Taxeringsväde inklusive nybyggnad har ännu ej fastställts men beräknas bli 89 000 000 kr fördelat med 60 000 000 kr på byggnad och 29 000 000 kr för mark. Uppskattningen är baserad på "Beräknad fastighetstaxering hyreshus 2019-2021", värdeområde 1480102.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SVERIGEHUSETS KUBIK 1

E Beräkning av föreningens årliga intäkter

Årliga intäkter avser år 1 efter färdigställande.

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar ska föreningens årliga utgifter, amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas insatser, per lägenhet och efter förbrukning.

Intäkter

Årsavgifter fördelade efter insatser	612 kr/kvm /år	1 898 291 kr
Årsavgifter fördelade per lägenhet	2 850 kr/lägenhet /år	168 150 kr
Hyror parkeringsplatser garage (0 % vakans)	1 120 kr/mån exkl moms	201 600 kr
Summa beräknade årliga intäkter år 1		2 268 041 kr

Årsavgifter fördelade per lägenhet avser kostnaden för Triple play.

Till årsavgiften ovan tillkommer den del som beräknas efter förbrukning.

Hushållsel	egen förbrukning
Vatten	egen förbrukning

Tillkommande kostnad för egen förbrukning av hushållsel och vatten beräknas till cirka 5 100 kr/år för hushållsel och 5 000 kr/år för vatten. Kostnad för vatten kommer att debiteras från föreningen. Den uppskattade kostnaden är beräknad på normalförbrukning för en lägenhet med tre personer boende.

Hyra för en parkeringsplats i garage (15 stycken) beräknas till ca 1400 kr per månad inkl moms och ingår inte i årsavgiften, utan debiteras separat.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SVERIGEHUSETS KUBIK 1

Lägenhetsförteckning

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom lägenhetsarea, andelstal, insats, upplåtelseavgift, årsavgift och månadsavgift. Lägenhetsarean är avrundad till halva kvadratmeter och mätt enligt SS 21054:2009. Mindre avvikelser av lägenhetens area föranleder inte ändring av insats, andelstal eller årsavgift. Års- och månadsavgifter är angivna inklusive kostnaden för triple play, som beräknas per lägenhet. Notera att mindre avrundningar är gjorda på samtliga belopp.

Lgh Nr	Vån	Area [kvm] ca	RoK	M/B/L [kvm, ca]	Andelstal [%]	Insats [SEK]	Upplåtelseavg. [SEK]	Köpeskilling [SEK]	Årsavgift [SEK]	Månadsavgift [SEK]
1.1001	1	48,0	2 ROK	M	1,6351%	1 759 397	835 603	2 595 000	33 889	2 824
1.1002	1	29,5	STUDIO	M, L 10,5	1,2220%	1 314 918	1 180 082	2 495 000	26 048	2 171
1.1003	1	29,5	STUDIO	M, L 10,5	1,2220%	1 314 918	1 180 082	2 495 000	26 048	2 171
1.1004	1	33,0	1 ROK	M	1,2565%	1 351 957	413 043	1 765 000	26 701	2 225
1.1101	2	62,0	2-3 ROK	B	1,9277%	2 074 236	960 764	3 035 000	39 444	3 287
1.1102	2	30,5	1 ROK	B	1,2220%	1 314 918	660 082	1 975 000	26 048	2 171
1.1103	2	30,5	1 ROK	B	1,2220%	1 314 918	660 082	1 975 000	26 048	2 171
1.1104	2	62,0	2-3 ROK	M	1,9277%	2 074 236	960 764	3 035 000	39 444	3 287
1.1201	3	62,0	2-3 ROK	B	1,9277%	2 074 236	1 020 764	3 095 000	39 444	3 287
1.1202	3	30,5	1 ROK	B	1,2220%	1 314 918	680 082	1 995 000	26 048	2 171
1.1203	3	30,5	1 ROK	B	1,2220%	1 314 918	680 082	1 995 000	26 048	2 171
1.1204	3	62,0	2-3 ROK	B	1,9277%	2 074 236	1 020 764	3 095 000	39 444	3 287
1.1301	4	62,0	2-3 ROK	B	1,9277%	2 074 236	1 080 764	3 155 000	39 444	3 287
1.1302	4	30,5	1 ROK	B	1,2220%	1 314 918	710 082	2 025 000	26 048	2 171
1.1303	4	30,5	1 ROK	B	1,2220%	1 314 918	710 082	2 025 000	26 048	2 171
1.1304	4	62,0	2-3 ROK	B	1,9277%	2 074 236	1 080 764	3 155 000	39 444	3 287
1.1401	5	62,0	2-3 ROK	B	1,9277%	2 074 236	1 145 764	3 220 000	39 444	3 287
1.1402	5	30,5	1 ROK	B	1,2220%	1 314 918	740 082	2 055 000	26 048	2 171
1.1403	5	30,5	1 ROK	B	1,2220%	1 314 918	740 082	2 055 000	26 048	2 171
1.1404	5	62,0	2-3 ROK	B	1,9277%	2 074 236	1 145 764	3 220 000	39 444	3 287
1.1501	6	62,0	2-3 ROK	B	1,9277%	2 074 236	1 255 764	3 330 000	39 444	3 287
1.1502	6	30,5	1 ROK	B	1,2220%	1 314 918	780 082	2 095 000	26 048	2 171
1.1503	6	30,5	1 ROK	B	1,2220%	1 314 918	780 082	2 095 000	26 048	2 171
1.1504	6	62,0	2-3 ROK	B	1,9277%	2 074 236	1 255 764	3 330 000	39 444	3 287
2.1001	1	76,0	3 ROK	M	2,1687%	2 333 516	821 484	3 155 000	44 018	3 668
2.1002	1	53,5	STUDIO	M+M, L 11	1,7040%	1 833 477	1 721 523	3 555 000	35 196	2 933
2.1101	2	76,0	3 ROK	B	2,1687%	2 333 516	1 021 484	3 355 000	44 018	3 668
2.1102	2	30,5	1 ROK	B	1,2220%	1 314 918	660 082	1 975 000	26 048	2 171
2.1103	2	62,0	2-3 ROK	B	1,9277%	2 074 236	960 764	3 035 000	39 444	3 287
2.1201	3	76,0	3 ROK	B	2,1687%	2 333 516	1 091 484	3 425 000	44 018	3 668
2.1202	3	30,5	1 ROK	B	1,2220%	1 314 918	680 082	1 995 000	26 048	2 171
2.1203	3	62,0	2-3 ROK	B	1,9277%	2 074 236	1 020 764	3 095 000	39 444	3 287
2.1301	4	76,0	3 ROK	B	2,1687%	2 333 516	1 161 484	3 495 000	44 018	3 668
2.1302	4	30,5	1 ROK	B	1,2220%	1 314 918	710 082	2 025 000	26 048	2 171
2.1303	4	62,0	2-3 ROK	B	1,9277%	2 074 236	1 080 764	3 155 000	39 444	3 287
2.1401	5	76,0	3 ROK	B	2,1687%	2 333 516	1 231 484	3 565 000	44 018	3 668
2.1402	5	30,5	1 ROK	B	1,2220%	1 314 918	740 082	2 055 000	26 048	2 171
2.1403	5	62,0	2-3 ROK	B	1,9277%	2 074 236	1 145 764	3 220 000	39 444	3 287
2.1501	6	76,0	3 ROK	B	2,1687%	2 333 516	1 361 484	3 695 000	44 018	3 668
2.1502	6	30,5	1 ROK	B	1,2220%	1 314 918	780 082	2 095 000	26 048	2 171
2.1503	6	62,0	2-3 ROK	B	1,9277%	2 074 236	1 255 764	3 330 000	39 444	3 287
3.1001	1	53,5	STUDIO	M+M, L 11	1,7040%	1 833 477	1 661 523	3 495 000	35 196	2 933
3.1002	1	52,0	STUDIO	M, L 19,5	1,6695%	1 796 437	1 958 563	3 755 000	34 543	2 879
3.1003	1	39,0	STUDIO	M, L 14,5	1,3597%	1 463 077	1 291 923	2 755 000	28 662	2 388
3.1101	2	56,5	2 ROK	B	1,7556%	1 889 036	755 964	2 645 000	36 176	3 015
3.1102	2	30,5	1 ROK	B	1,2220%	1 314 918	560 082	1 875 000	26 048	2 171
3.1103	2	97,5	4 ROK	B	2,6162%	2 815 035	1 079 965	3 895 000	52 513	4 376
3.1201	3	56,5	2 ROK	B	1,7556%	1 889 036	805 964	2 695 000	36 176	3 015
3.1202	3	30,5	1 ROK	B	1,2220%	1 314 918	580 082	1 895 000	26 048	2 171
3.1203	3	97,5	4 ROK	B	2,6162%	2 815 035	1 179 965	3 995 000	52 513	4 376
3.1301	4	56,5	2 ROK	B	1,7556%	1 889 036	860 964	2 750 000	36 176	3 015
3.1302	4	30,5	1 ROK	B	1,2220%	1 314 918	610 082	1 925 000	26 048	2 171
3.1303	4	97,5	4 ROK	B	2,6162%	2 815 035	1 279 965	4 095 000	52 513	4 376
3.1401	5	56,5	2 ROK	B	1,7556%	1 889 036	905 964	2 795 000	36 176	3 015
3.1402	5	30,5	1 ROK	B	1,2220%	1 314 918	640 082	1 955 000	26 048	2 171
3.1403	5	97,5	4 ROK	B	2,6162%	2 815 035	1 379 965	4 195 000	52 513	4 376
3.1501	6	56,5	2 ROK	B	1,7556%	1 889 036	1 005 964	2 895 000	36 176	3 015
3.1502	6	30,5	1 ROK	B	1,2220%	1 314 918	680 082	1 995 000	26 048	2 171
3.1503	6	97,5	4 ROK	B	2,6162%	2 815 035	1 579 965	4 395 000	52 513	4 376
Summa		3104,0			100,000%	107 601 000	57 939 000	165 540 000	2 066 441	172 203

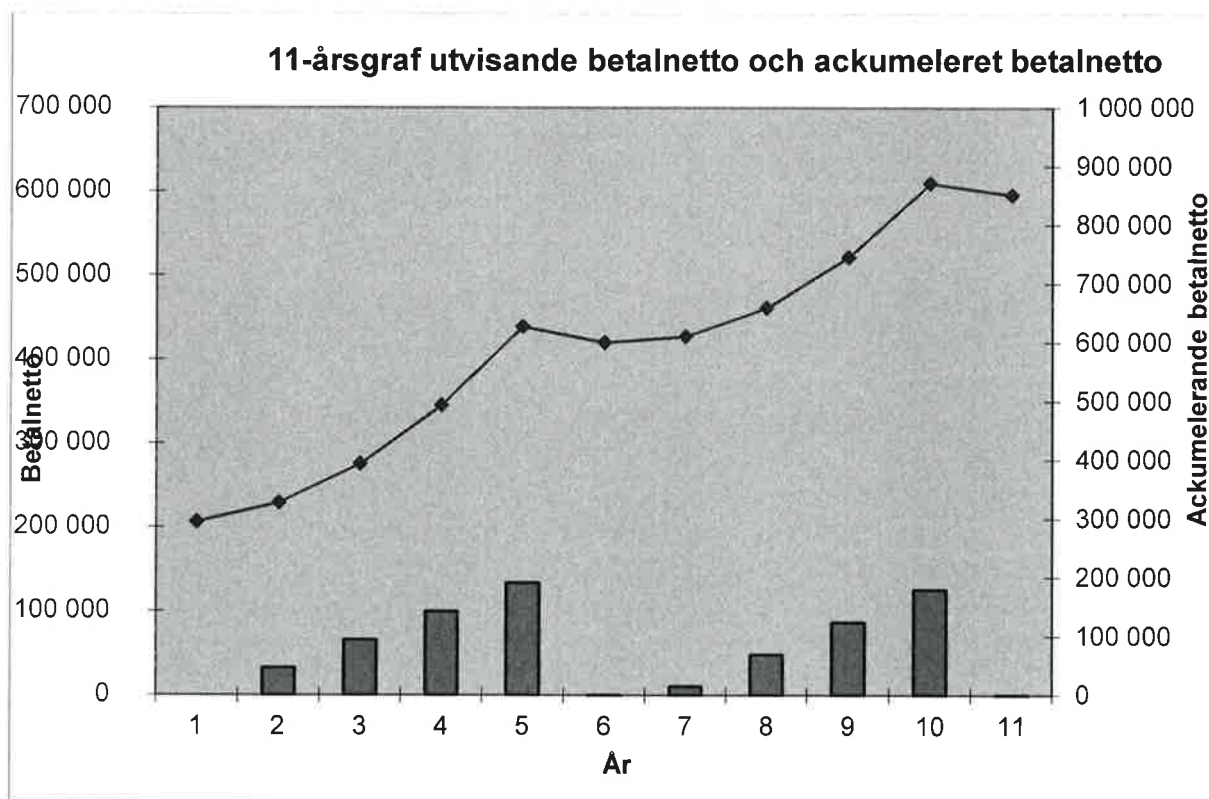
M = Mark ingår i upplåtelsen enligt bilaga till upplåtelseavtal
 B = Balkong ingår i upplåtelsen enligt bilaga till upplåtelseavtal
 L = Biarea på loft ingår i lägenheten

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SVERIGEHUSETS KUBIK 1

F Ekonomisk prognos, 12-årsgraf och känslighetsanalys

Projekt:	Bf Sverigehusets Kubik 1		Kostnadsutveckling													
	Ort:	Göteborg	Driftkostnader		Procent/år											
Innsats	Kr/m ²	Kronor	Årsavgifter		Ränta på medel i kassan											
Uppläselseavgift	18 666	57 939 000	Ränta på medel i kassan		1,00%											
Uppläselseavgift	53 331	165 540 000	Åvskrivning		1,00%											
Inträcker	Antal	Medelhöjda	ÅR 1	ÅR 2	ÅR 3	ÅR 4	ÅR 5	ÅR 6	ÅR 7	ÅR 8	ÅR 9	ÅR 10	ÅR 11	ÅR 12	Kr/kvm	
Årsavgift andelstal	3 104 m ²	612 kr/m ² Boa	1 898 291	1 936 256	1 974 981	2 014 481	2 054 771	2 095 866	2 137 783	2 180 539	2 224 150	2 268 633	2 314 006	2 354 849	823	
Årsavgift per lgh	59 lgh	2 850 kr/lgh/år	168 150	1 711 513	1 741 943	1 784 442	1 821 011	1 851 651	1 881 364	1 911 151	1 941 015	1 970 955	2 000 974	2 030 908	73	
Hyra biljettansvarare	15 000 st	1 120 kr/mån	201 600	2 095 632	2 097 745	2 131 940	2 181 218	2 222 583	2 262 934	2 303 375	2 343 907	2 384 521	2 425 219	2 466 000	87	
Summa årliga intäkter			2 268 041	2 313 401	2 359 669	2 406 863	2 455 000	2 504 100	2 554 182	2 605 266	2 657 371	2 710 518	2 764 729	3 052 484	983	
Driftkostnader inkl. moms			916 895	935 233	953 938	973 017	992 477	1 012 326	1 032 573	1 053 224	1 074 289	1 095 775	1 117 690	1 234 020	0	
Driftkostnader			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	109 342	35	
Fastighetsavgift			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	167 103	54	
Åvsättning till fastighetsunderhåll			124 160	126 643	129 176	131 750	134 395	137 083	139 824	142 621	145 473	148 383	151 350	154 382	487	
Summa driftsunderhåll			1 041 055	1 061 876	1 083 114	1 104 776	1 126 872	1 149 409	1 172 397	1 195 845	1 219 762	1 244 157	1 269 040	1 510 466	497	
Driftnetto			1 226 985	1 251 525	1 276 556	1 302 087	1 328 128	1 354 691	1 381 785	1 409 420	1 437 609	1 466 361	1 495 688	1 542 018	487	
Kapitalkostnader			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Räntekostnad lån 1			260 477	257 873	255 268	252 663	250 058	312 573	309 283	305 992	302 702	299 412	357 814	337 935	109	
Räntekostnad lån 2			260 477	257 873	255 268	252 663	250 058	312 573	309 283	305 992	302 702	299 412	357 814	337 935	109	
Räntekostnad lån 3			294 751	291 803	288 856	285 908	282 961	345 132	341 499	337 867	334 234	330 601	388 660	367 067	118	
Amortering lån 1			137 093	137 093	137 093	137 093	137 093	137 093	137 093	137 093	137 093	137 093	137 093	137 093	44	
Amortering lån 2			137 093	137 093	137 093	137 093	137 093	137 093	137 093	137 093	137 093	137 093	137 093	137 093	44	
Amortering lån 3			137 093	137 093	137 093	137 093	137 093	137 093	137 093	137 093	137 093	137 093	137 093	137 093	44	
Summa nettokapitalkostnader			1 226 985	1 218 828	1 210 671	1 202 514	1 194 357	1 381 558	1 371 345	1 361 131	1 350 918	1 340 704	1 515 567	1 454 218	488	
Betalnetto			0	32 697	65 884	99 572	133 771	104 440	48 289	86 691	125 657	19 879	87 801	0	28	
Ränteflöde/kassa			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Betalnetto inkl. ränteflöde/kassa			0	32 697	65 884	99 572	133 771	104 440	48 289	86 691	125 657	19 879	87 801	0	28	
Utkrivningsreserv			295 000	95	95	95	95	95	95	95	95	95	95	95	95	
Akkumulerat betalnetto			295 000	327 697	393 581	493 154	626 925	600 058	610 498	658 787	745 478	871 135	851 257	1 287 477	133	
Amortering			411 280	411 280	411 280	411 280	411 280	411 280	411 280	411 280	411 280	411 280	411 280	411 280	133	
Åvsättning till fastighetsunderhåll			124 160	126 643	129 176	131 750	134 395	137 083	139 824	142 621	145 473	148 383	151 350	167 103	54	
Åvsättning			-918 312	-918 312	-918 312	-918 312	-918 312	-918 312	-918 312	-918 312	-918 312	-918 312	-918 312	-918 312	-296	
Resultat			-382 872	-347 693	-311 972	-275 700	-238 866	-398 817	-365 768	-315 122	-274 868	-232 993	-134 673	-252 129	-87	
Akkumulerat resultat			-382 872	-730 565	-1 042 537	-1 318 238	-1 557 104	-1 953 921	-2 310 669	-2 626 811	-2 901 679	-3 134 673	-3 510 233	-4 803 884	-87	

11-årsgraf betalnetto



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SVERIGEHUSETS KUBIK 1

Känslighetsanalys

Årsavgiften nedan avser den del som är fördelad efter andelstal.

	<i>Summa årsavgifter per m²/boa</i>	<i>Summa årsavgifter per m²/boa</i>	<i>Summa årsavgifter per m²/boa</i>
År	Enligt ekonomisk prognos	Om räntan över- stiger ekonomisk prognos med 1 %	Om inflationen överstiger ekonomisk prognos med 1 % *
1	612	744	612
2	624	755	627
3	636	766	642
4	649	778	658
5	662	789	675
6	675	801	692
7	689	813	709
8	702	826	726
9	717	838	745
10	731	851	763
11	745	865	782
12	760	878	802

* Driftskostnaden ökad med 1% per år i förhållande till ekonomisk prognos

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SVERIGEHUSETS KUBIK 1


G Särskilda förhållanden

1. Medlem som innehar bostadsrätt ska erlægga insats och i förekommande fall upplåtelseavgift med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Föreningens årliga utgifter fördelas efter lägenheternas insatser, efter egen förbrukning eller per lägenhet. Bostadsrättshavaren betalar egna förbrukningsavgifter för hushållsel och vatten. Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsuthyrning kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår inte, vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte ska äventyras.
3. Angiven bostadsyta är baserad på en på ritning uppmätt area. Mindre avvikelser i funktion eller bostadsyta påverkar inte de fastställda insatserna, upplåtelseavgifterna eller andelstalen.
4. Bostadsrättshavaren ska, på egen bekostnad, till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick i enlighet med föreningens stadgar. Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten. Omfattningen av detta framgår av bilaga till upplåtelseavtalet.
5. Vid bostadsrättsföreningens upplösning och likvidation ska föreningens tillgångar skiftas på så sätt föreningens stadgar föreskriver.
6. Årsavgift ska erläggas månadsvis i förskott.
7. Det åligger bostadsrättshavaren att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggförsäkring för bostadsrätt.
8. De i ekonomisk plan lämnade uppgifterna angående utförande, kostnader, intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända kostnader och intäkter m.m.. Det innebär bland annat att ändringar i ränteläget under perioden fram till slutlig placering ger förändrade boendekostnader.
9. I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning på grund av olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger inte.
10. Sverigehuset äger rätt att nyttja ännu inte upplåtna lägenheter samt av Sverigehuset förvärvade lägenheter för visningsändamål.

Göteborg 2019-04-30


.....
Hanna Hall


.....
Annika Tell


.....
Peter Jakobsson

INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för **Bostadsrättsföreningen Sverigehusets Kubik 1** (org. nr. 769635-1555), får härmed avge följande intyg:

Intyget avser en ekonomisk plan.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet.

De faktiska uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända. De i planen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och planen framstår som hållbar. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

Platsbesök har genomförts den 2 maj 2019.

På grund av den företagna granskningen vilar planen, enligt min uppfattning, på tillförlitliga grunder.

Till grund för denna bedömning ligger att affären med fastigheten genomförs i enlighet med det pris, de kostnader samt övriga ekonomiska och faktiska förutsättningar och villkor som anges i planen.

Anskaffningskostnaden inte den slutliga och för upplåtelse krävs därför att den slutliga anskaffningskostnaden redovisas på föreningsstämma.

Bostadsmarknaden på orten bedöms överensstämma med i planen angivna bostadspriser.

Göteborg den 2 maj 2019



Björn Sahlin

Advokatfirman Wåhlin AB

Av Boverket förklarad behörig intygsgivare

Advokatverksamhet omfattas av ansvarsförsäkring

Handlingar som ligger till grund för bedömningen

Uppdragsbeställning	Brf	2019-04-08
Stadgar	Brf	2018-01-15, antagna på stämma
Registreringsbevis	Bolagsverket	2019-04-10
Fastighetsutdrag	Metri Fastighetssök	2019-04-26
Aktieöverlåtelseavtal	Sverigehusets Projektutveckling i Lundbypark AB / Brf	2017-08-22
Köpebrev	Sverigehuset i Lundbypark 1 AB / Brf	2018-04-23
Entreprenadavtal	Brf / Skanska Sverige AB	2017-10-20
Taxeringsvärdeberäkning	Skatteverket	2019-04-12
Beslut om startbesked	Göteborg Stad	2018-03-08
Ritningar/Prospekt	https://www.sverigehuset.se/projekt/kubik	odaterad
Förrättningskarta	Göteborg Stad	2018
Låneoffert	Nordea	2019-04-11
Garantiutfästelse anskaffningskostnad samt osålda lägenheter	Sverigehuset i Göteborg AB / Brf	2017-08-22
Beräkning skattemässigt värde	Okänd	odaterad
Adresskarta	Stadsbyggnadskontoret Göteborg	2018-06-19
Information om byggets skede	Adam Frankenius, Sweco	2019-04-30

Sköldeberg FastighetsVärdering

INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen från 2019-04-30 för **Bostadsrättsföreningen Sverigehusets Kubik 1** (769632-0436) 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.

Bostadsrättsföreningens fastighet har besökts av den andra intygsgivaren, så ytterligare 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 kostnad.

Nästan alla lägenheterna uppges vara sålda på förhandsavtal, så upplåtelser bedöms ske för alla lägenheterna.

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 2019-05-03


Gunnar Sköldeberg

Gunnar Sköldeberg Konsult AB

Av Boverket förordnad intygsgivare

Underlag som varit tillgängligt vid planens bedömande:

- | | | |
|---|---------------------------|------------|
| ▪ Uppdragsbeställning | Brf Sverigehusets Kubik 1 | 2019-04-08 |
| ▪ Föreningsstadgar | Brf, stämmobeslut | 2018-01-15 |
| ▪ Registreringsbevis, brf | Bolagsverket | 2019-01-02 |
| ▪ Registreringsbevis, Sverigehus*Bolagsverket | | 2017-06-25 |
| ▪ Fastighetsdatautdrag, Ramb.** | Metria | 2019-04-26 |
| ▪ Fastighetsdatautdrag, Ramb.*** | Metria | 2019-04-30 |

▪	Förrättningskarta	Göteborgs Stad	2018
▪	Adresskarta	Stadsbyggnadskontoret	2018-06-17
▪	Garantiförbindelse	Brf / Sverigehuset i Göteborg AB	2017-08-22
▪	Startbesked för bygglov	Göteborgs Stad	2018-03-08
▪	Nybyggnadskarta	Göteborgs Stad	2016-10-19
▪	Ritningar med situationsplan	Sverigehuset	2017-04-24
▪	Taxeringsvärdesberäkning	Skatteverkets hemsida	2019-04-12
▪	Köpebrev	Brf / Sverigehuset i Lundbypark 1 AB	2018-04-23
▪	Aktieöverlåtelseavtal	Brf / Sverigehuset Projektutveckling i ****	2016-11-22
▪	Totalentreprenadkontrakt	Brf / Skanska Sverige AB	2017-10-20
▪	Beräkning av skattemässiga****	Sverigehuset	odaterat
▪	Låneoffert	Nordea Bank	2019-04-11
▪	Erbjudande OTC derivattr, 3st	Nordea Bank / Sverigehuset i Göteborg	2017-09-12
▪	Mejl om sålda lägenheter	Sverigehuset i Göteborg AB	2019-04-30

- *1 Sverigehuset i Göteborg AB
- *2 Rambergsstaden 74:8
- *3 Rambergsstaden GA:9-11
- *4 Lundbypark AB
- *5 markvärden