



**Kostnads kalkyl**  
**Bostadsrättsföreningen**  
**Linnefabriken**

Organisationsnummer 769639-9331

# Innehåll

---

Denna kostnads kalkyl har upprättats med följande huvudrubriker:

|    |  |    |
|----|--|----|
| A. | Allmänna förutsättningar                           | 2  |
| B. | Beskrivning av fastigheten                         | 3  |
| C. | Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv | 4  |
| D. | Finansieringsplan                                  | 4  |
| E. | Årliga löpande intäkter och kostnader              | 5  |
| F. | Nyckeltal  | 6  |
| G. | Lägenhetsförteckning                               | 7  |
| H. | Ekonomisk prognos                                  | 10 |
| I. | Känslighetsanalys                                  | 11 |
| J. | Särskilda förhållanden                             | 12 |

## A. Allmänna förutsättningar

---

Bostadsrättsföreningen Linnefabriken med organisationsnummer 769639-9331 ("Bostadsrättsföreningen") registrerades hos Bolagsverket 2021-05-04. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen avser att förvärva en fastighet som kommer att bebyggas med en byggnad innehållande totalt 118 bostäder och en butikslokal med 134 kvm lokalyta.

Fastighetsförvärvet kommer att sked genom förvärv av ett aktiebolag där fastigheten utgör en tillgång. Fastigheten kommer sedan att överföras till bostadsrättsföreningen. Fastighetsförvärvet kommer att ske genom så kallad underprisöverlåtelse till fastighetens bokförda värde, varefter Fastigheten i ett senare led kommer att överföras till Bostadsrättsföreningen. Detta kan innebära att Bostadsrättsföreningen får ett lägre ingångsvärde än marknadsvärdet vilket kan leda till en högre realisationsvinst vid en eventuell överlåtelse. Eftersom en bostadsrättsförening normalt inte överlåter sin fastighet borde detta sakna praktisk betydelse.

Säljaren av aktiebolaget garanterar att Bostadsrättsföreningen hålls skadelös för eventuella negativa inkomstskattekonsekvenser på grund av vald teknik för införsäljning av fastigheten jämfört med om Bostadsrättsföreningen förvärvat fastigheten direkt såsom fastighet (dvs ej genom bolagsförvärv).

Byggstart beräknas påbörjas under kvartal 1 2022 och nybyggnation kommer att genomföras i Bostadsrättsföreningens regi genom totalentreprenad enligt ABT06 med sedvanliga garantier upphandlad av Magnolia Produktion AB

Bostadsrättsföreningen kommer även ha möjlighet att hyra garageplatser i underjordiskt garage med access direkt från trapphus.

Upplåtelse och Inflyttning beräknas ske under andra halvåret 2024. Bygglov beräknas lämnas in i maj 2021.

I enlighet med vad som stadgas i 5 kap 3 § Bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande kalkyl för bostadsrättsföreningens framtida verksamhet, för att kunna ingå förhandsavtal. Uppgifterna i denna kalkyl grundar sig på bedömda förutsättningar för projektets finansiering och kostnader vid kalkylens upprättande (maj 2021). Säkerhet kommer att ställas hos Bolagsverket för förskott enligt bostadsrättslagen.

Bostadsrättsföreningen kommer att ansöka om tillstånd att ta emot förskott hos Bolagsverket.

## B. Beskrivning av fastigheten

---

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Fastighetsbeteckning    | <b>Del av Kungsladugård 14:10, och del av Sandarna 24:1</b> |
| Preliminär adress       | <b>Bruksgatan, Guldkällegatan</b>                           |
| Kommun                  | <b>Göteborg</b>   |
| Fastigheten innehas med | <b>Äganderätt (föreningen äger fastigheten)</b>             |
| Tomtarea                | <b>Ca 2500 m<sup>2</sup></b>                                |
| Bygglov                 | <b>Söks i maj 2021</b>                                      |
| Detaljplan, laga kraft  | <b>2018-11-06, akt 1480K-2-5432</b>                         |
| Bostadstyp              | <b>Flerfamiljshus/lägenhet</b>                              |
| Byggnadsår              | <b>2022-24</b>  |
| Antal byggnader         | <b>1</b>  |
| Antal bostäder          | <b>118</b>  |
| Bostadsarea             | <b>6 488 m<sup>2</sup> uppmätt på ritning</b>               |
| Antal lokaler           | <b>1 butikslokal</b>  |
| Lokalarea               | <b>134 m<sup>2</sup></b>                                    |

### Fördelning av lägenhetstyper

---

|       | <b>1 rok</b> | <b>2 rok</b> | <b>3 rok</b> | <b>4 rok</b> |
|-------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Antal | <b>31</b>    | <b>31</b>    | <b>34</b>    | <b>22</b>    |

## C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv

|   |                |                       |
|---|----------------|-----------------------|
| Anskaffningskostnad <sup>1)</sup>         | 505 076 329 kr |                       |
| Återbetalning mervärdesskatt              | -578 129 kr    |                       |
| Initial kassa                             | 100 000 kr     |                       |
| <b>Summa beräknad anskaffningskostnad</b> |                | <b>504 598 200 kr</b> |

<sup>1)</sup> Anskaffningskostnad inkluderar köpeskilling för fastigheten, aktier, entreprenadkostnad, lagfart och pantbrev.

## D. Finansieringsplan

|                           |                |                       |
|---------------------------|----------------|-----------------------|
| Insatser                  | 400 795 000 kr |                       |
| Lån                       | 103 803 200 kr |                       |
| <b>Summa finansiering</b> |                | <b>504 598 200 kr</b> |

### Finansiering, bank

För finansiering har bostadsrättsföreningen utgått ifrån finansieringsoffert med föreningens fastighet som säkerhet.

| Lån          | Lånebelopp            | Löptid | Ränta <sup>4)</sup> | Räntekostnad <sup>5)</sup> | Amortering <sup>6)</sup> | Kapitalkostnad      |
|--------------|-----------------------|--------|---------------------|----------------------------|--------------------------|---------------------|
| Lån 1        | 34 601 067 kr         | 1 år   | 2,36%               | 816 585 kr                 | 755 985 kr               | 1 572 570 kr        |
| Lån 2        | 34 601 067 kr         | 3 år   | 2,48%               | 858 106 kr                 | 0 kr                     | 858 106 kr          |
| Lån 3        | 34 601 066 kr         | 5 år   | 2,67%               | 923 848 kr                 | 0 kr                     | 923 848 kr          |
| <b>Summa</b> | <b>103 803 200 kr</b> |        |                     | <b>2 598 540 kr</b>        | <b>755 985 kr</b>        | <b>3 354 525 kr</b> |

**Summa kapitalkostnader år 1: 3 354 525 kronor, varav amortering 755 985 kronor**

**Genomsnittsränta vid placering 2,503%**

<sup>4)</sup> Räntorna för Bostadsrättsföreningens lån är preliminära och satta med en marginal på 1,43 % utöver erhållna indikativa räntor per 2021-03-23.

<sup>5)</sup> Verklig ränta i avsnitt E är beräknad med hänsyn till planerade amorteringar år 1.

<sup>6)</sup> Amortering tillämpas enligt en 60-årig serieplan. Vid slutfinansiering kan amorteringen komma att ökas med hänsyn till utrymme i föreningens ekonomi. Beslut om annan bindningstid och uppdelning kan då också komma att ske.

## E. Beräkning av löpande kostnader och intäkter

### BERÄKNADE KOSTNADER, UTGIFTER OCH AVSÄTTNINGAR SOM LIGGER TILL GRUND FÖR UTTAG AV ÅRSavgIFTER, ÅR 1

#### Kapitalkostnader, år 1

|   |           |                  |
|---|-----------|------------------|
| Ränta, beräknad med hänsyn till kvartalsvisa amorteringar                 | 2 591 480 |                  |
| Amortering (bokförs ej som kostnad men ligger till grund för årsavgifter) | 755 985   | <b>3 347 465</b> |

#### Driftkostnader <sup>1)</sup>, inkl eventuell mervärdesskatt, år 1

|  |           |                  |
|--|-----------|------------------|
| Driftkostnader, beräknade till 306:-/m <sup>2</sup> . Exkl medlemmarnas hushållsel | 1 985 236 |                  |
| Driftkostnad lokal, 200:-/m <sup>2</sup> lokalyta                                  | 26 800    |                  |
| Reservpost, avrundningsbelopp  | 4 091     |                  |
| Fastighetskatt lokal   | 16 290    | <b>2 032 417</b> |

#### Avsättningar för yttre underhåll

|   |         |                |
|---|---------|----------------|
| Avsättning till framtida fastighetsunderhåll med 50 kr per m <sup>2</sup> bostadsarea | 324 385 | <b>324 385</b> |
|---|---------|----------------|

#### Kostnader som vidaredebiteras separat till varje lägenhet, beräknade belopp år 1:

|  |         |                  |
|--|---------|------------------|
| Media (TV&Internet), 229 kr/lgh och månad  | 324 264 |                  |
| Hushållsel, faktisk förbrukning som debiteras medlemmarna, 90 kr /m <sup>2</sup> | 583 893 | <b>908 157</b>   |
| <b>SUMMA UNDERLAG FÖR ÅRSavgIFTER OCH VIDAREDEBITERINGAR, ÅR 1</b>               |         | <b>6 612 425</b> |

#### BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER, ÅR 1

|  |           |                  |
|--|-----------|------------------|
| Årsavgifter <sup>2)</sup>                            | 5 079 869 |                  |
| Hysesintäkter lokal, 1 900:-/m <sup>2</sup> lokalyta | 254 600   | <b>5 334 469</b> |

#### Debiteras separat till varje lägenhet: <sup>3)</sup>

|   |         |                  |
|---|---------|------------------|
| Media (TV & Internet)   | 324 264 |                  |
| Kallvattenförbrukning som debiteras medlemmarna, 30 kr /m <sup>2</sup>    | 194 631 |                  |
| Varmvattenförbrukning som debiteras medlemmarna, 27 kr/m <sup>2</sup>     | 175 168 |                  |
| Förbrukning av hushållsel som debiteras medlemmarna, 90 kr/m <sup>2</sup> | 583 893 | <b>1 277 956</b> |

|  |  |                  |
|--|--|------------------|
| <b>BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER, ÅR 1</b> |  | <b>6 612 425</b> |
|--|--|------------------|

#### BERÄKNING AV BOKFÖRINGSMÄSSIGT RESULTAT, ÅR 1

|   |           |                   |
|---|-----------|-------------------|
| Återföring av amortering, som inte är en bokföringsmässig kostnad   | -755 985  |                   |
| Återföring av fondavsättning, som inte är en bokföringsmässig kostnad   | -324 385  |                   |
| Tillkommer: Avskrivningar <sup>4)</sup> som är en bokföringsmässig kostnad, men som ej ingår i underlaget för avgiftsuttag. | 5 604 217 |                   |
| <b>SUMMA BERÄKNAT BOKFÖRINGSMÄSSIGT RESULTAT , ÅR 1</b>   |           | <b>-4 523 847</b> |

<sup>1)</sup> Ovanstående driftkostnader är beräknade efter normalförbrukning med anledning av husens utformning, belägenhet och storlek. Det faktiska värdet för driftkostnad kan bli högre eller lägre än den beräknade driftkostnaden.

<sup>2)</sup> I enlighet med vad som skrivs i föreningens stadgar ska årsavgifterna fördelas i förhållande till lägenheternas andelstal enligt lägenhetsförteckning i avsnitt G.

Underlaget för fördelning av årsavgiften enligt andelstal utgörs av kapitalkostnad, driftkostnad, fondavsättning och eventuell fastighetskatt minskat med intäkter för hushållsel, varm- och kallvatten och media (TV+Internet)

<sup>3)</sup> I årsavgiften ingår inte kostnad för hushållsel samt varm- och kallvatten som debiteras efter förbrukning. Dessa kostnader varierar med lägenhetsstorlek och brukarbeteende, men uppskattas till 240-490 kr / mån för hushållsel, ca 60-120 kr / mån för kallvatten och ca 140-280 kr / mån för varmvatten. Kostnad för media är 229:-/mån. Se även avsnitt G. Uppskattad kostnad för hemförsäkring med bostadsrättstillägg är 200-300 kr/mån.

<sup>4)</sup> Föreningen ska enligt bokföringslagen göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat, men inte dess likviditet och inte heller underlaget för uttag av årsavgifter. Föreningen avser att redovisa komponentavskrivning enligt K3-regelverket.

## F. Nyckeltal

|  |                          |
|--|--------------------------|
| Föreningens totala bostadsarea:  | 6 488 m <sup>2</sup>     |
| Anskaffningskostnad per m <sup>2</sup> bostadsarea:  | 77 778 kr/m <sup>2</sup> |
| Insats och upplåtelseavgift per m <sup>2</sup> bostadsarea, genomsnitt:  | 61 778 kr/m <sup>2</sup> |
| Belåning per m <sup>2</sup> bostadsarea, år 1:   | 16 000 kr/m <sup>2</sup> |
| Årsavgift per m <sup>2</sup> bostadsarea, år 1:<br>(exkl media, hushållsel, kall- och varmvatten och parkering)  | 783 kr/m <sup>2</sup>    |
| Årsavgifter och förbrukningsavgifter per m <sup>2</sup> bostadsarea, år 1:<br>(inklusive beräknade kostnader för media, el, kall- och varmvatten men exkl parkering)     | 980 kr/m <sup>2</sup>    |
| Genomsnittlig kostnad kall- och varmvatten per m <sup>2</sup> bostadsarea år 1:  | 57 kr/m <sup>2</sup>     |
| Genomsnittligt kostnad hushållsel per m <sup>2</sup> bostadsarea år 1:   | 90 kr/m <sup>2</sup>     |
| Hysesintäkter per m <sup>2</sup> år 1 (avser uthyrningslokal i bottenplan)   | 1 900 kr/m <sup>2</sup>  |
| Föreningens driftkostnader per m <sup>2</sup> bostadsarea, år 1:<br>(Inklusive hushållens förbrukning av varm- och kallvatten exklusive hushållsel, media och parkering) | 306 kr/m <sup>2</sup>    |
| Föreningens driftkostnader per m <sup>2</sup> bostadsarea, år 1:<br>(Inklusive hushållens förbrukning av el, och varm- och kallvatten samt media , exklusive parkering)  | 453 kr/m <sup>2</sup>    |
| Avsättning till yttre fond per m <sup>2</sup> bostadsarea år 1:  | 50 kr/m <sup>2</sup>     |
| Avsättning till yttre fond och amortering per m <sup>2</sup> bostadsarea år 1:   | 167 kr/m <sup>2</sup>    |
| Avskrivning per m <sup>2</sup> bostadsarea, år 1:  | 864 kr/m <sup>2</sup>    |
| Belåning i procent av förvärvskostnad:   | 20,57 %                  |
| Kapitalkostnad i procent av årsavgift, år 1:<br>(Exkl media, hushållsel, varm- och kallvatten)   | 66 %                     |

## G. Lägenhetsförteckning

| Lghnr | Våningsplan <sup>10</sup> | Bostadsarea       | Antal rum | Uteplats / Balkong / Fransk Balkong / Terrass <sup>11</sup> | Insats    | Andelstal <sup>12</sup> | Arsavgift <sup>13</sup> | Månadsavgift inkl obligatorisk avgift för TV/Internet, 229:-/månad | Beräknad årlig kostnad hushållsel och vatten <sup>14</sup> | Månadsavgift inkl TV, Internet och beräknad el- och vattenförbrukning <sup>14</sup> | Del av föreningens lån |
|-------|---------------------------|-------------------|-----------|---|-----------|-------------------------|-------------------------|--|--|---|------------------------|
|       |                           | (m <sup>2</sup> ) |           |   | (kr)      | (%)                     | (kr)                    | (kr)   | (kr)   | (kr)  | (kr)                   |
| 11001 | 0                         | 27,0              | 1 RoK     | U   | 1 750 000 | 0,459                   | 23 317                  | 2 172  | 3 969  | 2 503   | 476 457                |
| 11002 | 0                         | 78,0              | 4 RoK     | U/FB  | 4 250 000 | 1,167                   | 59 282                  | 5 169  | 11 466   | 6 125   | 1 211 383              |
| 11101 | 1                         | 62,6              | 3 RoK     | B   | 3 390 000 | 0,953                   | 48 411                  | 4 263  | 9 202  | 5 030   | 989 244                |
| 11102 | 1                         | 38,9              | 2 RoK     | B   | 2 390 000 | 0,624                   | 31 698                  | 2 871  | 5 718  | 3 347   | 647 732                |
| 11103 | 1                         | 60,5              | 2 RoK     | B   | 3 290 000 | 0,924                   | 46 938                  | 4 140  | 8 894  | 4 882   | 959 142                |
| 11201 | 2                         | 62,6              | 3 RoK     | B   | 3 465 000 | 0,953                   | 48 411                  | 4 263  | 9 202  | 5 030   | 989 244                |
| 11202 | 2                         | 38,9              | 2 RoK     | B   | 2 440 000 | 0,624                   | 31 698                  | 2 871  | 5 718  | 3 347   | 647 732                |
| 11203 | 2                         | 60,5              | 2 RoK     | B   | 3 365 000 | 0,924                   | 46 938                  | 4 140  | 8 894  | 4 882   | 959 142                |
| 11301 | 3                         | 62,6              | 3 RoK     | B   | 3 540 000 | 0,953                   | 48 411                  | 4 263  | 9 202  | 5 030   | 989 244                |
| 11302 | 3                         | 38,9              | 2 RoK     | B   | 2 490 000 | 0,624                   | 31 698                  | 2 871  | 5 718  | 3 347   | 647 732                |
| 11303 | 3                         | 60,5              | 2 RoK     | B   | 3 440 000 | 0,924                   | 46 938                  | 4 140  | 8 894  | 4 882   | 959 142                |
| 11401 | 4                         | 62,6              | 3 RoK     | B   | 3 615 000 | 0,953                   | 48 411                  | 4 263  | 9 202  | 5 030   | 989 244                |
| 11402 | 4                         | 38,9              | 2 RoK     | B   | 2 540 000 | 0,624                   | 31 698                  | 2 871  | 5 718  | 3 347   | 647 732                |
| 11403 | 4                         | 60,5              | 2 RoK     | B   | 3 515 000 | 0,924                   | 46 938                  | 4 140  | 8 894  | 4 882   | 959 142                |
| 11501 | 5                         | 62,6              | 3 RoK     | B   | 3 740 000 | 0,953                   | 48 411                  | 4 263  | 9 202  | 5 030   | 989 244                |
| 11502 | 5                         | 38,9              | 2 RoK     | B   | 2 640 000 | 0,624                   | 31 698                  | 2 871  | 5 718  | 3 347   | 647 732                |
| 11503 | 5                         | 60,5              | 2 RoK     | B   | 3 640 000 | 0,924                   | 46 938                  | 4 140  | 8 894  | 4 882   | 959 142                |
| 21001 | 0                         | 41,9              | 2 RoK     | U   | 2 390 000 | 0,666                   | 33 832                  | 3 048  | 6 159  | 3 562   | 691 329                |
| 21101 | 1                         | 79,8              | 4 RoK     | B+B   | 5 490 000 | 1,192                   | 60 552                  | 5 275  | 11 731   | 6 253   | 1 237 334              |
| 21102 | 1                         | 68,5              | 3 RoK     | B   | 3 790 000 | 1,035                   | 52 577                  | 4 610  | 10 070   | 5 450   | 1 074 363              |
| 21103 | 1                         | 26,6              | 1 RoK     | FB  | 1 740 000 | 0,454                   | 23 063                  | 2 151  | 3 910  | 2 477   | 471 267                |
| 21104 | 1                         | 70,2              | 3 RoK     | B   | 3 640 000 | 1,059                   | 53 796                  | 4 712  | 10 319   | 5 572   | 1 099 276              |
| 21201 | 2                         | 79,8              | 4 RoK     | B+B   | 5 590 000 | 1,192                   | 60 552                  | 5 275  | 11 731   | 6 253   | 1 237 334              |
| 21202 | 2                         | 68,5              | 3 RoK     | B   | 3 865 000 | 1,035                   | 52 577                  | 4 610  | 10 070   | 5 450   | 1 074 363              |
| 21203 | 2                         | 26,6              | 1 RoK     | FB  | 1 790 000 | 0,454                   | 23 063                  | 2 151  | 3 910  | 2 477   | 471 267                |
| 21204 | 2                         | 70,2              | 3 RoK     | B   | 3 715 000 | 1,059                   | 53 796                  | 4 712  | 10 319   | 5 572   | 1 099 276              |
| 21301 | 3                         | 79,8              | 4 RoK     | B+B   | 5 690 000 | 1,192                   | 60 552                  | 5 275  | 11 731   | 6 253   | 1 237 334              |
| 21302 | 3                         | 68,5              | 3 RoK     | B   | 3 940 000 | 1,035                   | 52 577                  | 4 610  | 10 070   | 5 450   | 1 074 363              |
| 21303 | 3                         | 26,6              | 1 RoK     | FB  | 1 815 000 | 0,454                   | 23 063                  | 2 151  | 3 910  | 2 477   | 471 267                |
| 21304 | 3                         | 70,2              | 3 RoK     | B   | 3 790 000 | 1,059                   | 53 796                  | 4 712  | 10 319   | 5 572   | 1 099 276              |
| 21401 | 4                         | 79,8              | 4 RoK     | B+B   | 5 790 000 | 1,192                   | 60 552                  | 5 275  | 11 731   | 6 253   | 1 237 334              |
| 21402 | 4                         | 68,5              | 3 RoK     | B   | 4 015 000 | 1,035                   | 52 577                  | 4 610  | 10 070   | 5 450   | 1 074 363              |
| 21403 | 4                         | 26,6              | 1 RoK     | FB  | 1 840 000 | 0,454                   | 23 063                  | 2 151  | 3 910  | 2 477   | 471 267                |
| 21404 | 4                         | 70,2              | 3 RoK     | B   | 3 865 000 | 1,059                   | 53 796                  | 4 712  | 10 319   | 5 572   | 1 099 276              |
| 21501 | 5                         | 79,8              | 4 RoK     | B+B   | 5 940 000 | 1,192                   | 60 552                  | 5 275  | 11 731   | 6 253   | 1 237 334              |
| 21502 | 5                         | 68,5              | 3 RoK     | B   | 4 140 000 | 1,035                   | 52 577                  | 4 610  | 10 070   | 5 450   | 1 074 363              |
| 21503 | 5                         | 26,6              | 1 RoK     | FB  | 1 890 000 | 0,454                   | 23 063                  | 2 151  | 3 910  | 2 477   | 471 267                |
| 21504 | 5                         | 70,2              | 3 RoK     | B   | 3 990 000 | 1,059                   | 53 796                  | 4 712  | 10 319   | 5 572   | 1 099 276              |
| 31001 | 0                         | 86,6              | 3 RoK     | U   | 3 790 000 | 1,286                   | 65 327                  | 5 673  | 12 730   | 6 734   | 1 334 909              |
| 31002 | 0                         | 27,9              | 1 RoK     | U   | 1 890 000 | 0,472                   | 23 977                  | 2 227  | 4 101  | 2 569   | 489 951                |
| 31003 | 0                         | 86,6              | 4 RoK     | U   | 5 090 000 | 1,286                   | 65 327                  | 5 673  | 12 730   | 6 734   | 1 334 909              |

## G. Lägenhetsförteckning

| Lghnr | Våningsplan <sup>10</sup> | Bostadsarea       | Antal rum | Uteplats / Balkong / Fransk Balkong / Terrass <sup>11</sup> | Insats    | Andelstal <sup>12</sup> | Arsavgift <sup>13</sup> | Månadsavgift inkl obligatorisk avgift för TV/Internet, 229:-/månad | Beräknad årlig kostnad hushållsel och vatten <sup>14</sup> | Månadsavgift inkl TV, Internet och beräknad el- och vattenförbrukning <sup>14</sup> | Del av föreningens lån |
|-------|---------------------------|-------------------|-----------|---|-----------|-------------------------|-------------------------|--|--|---|------------------------|
|       |                           | (m <sup>2</sup> ) |           |   | (kr)      | (%)                     | (kr)                    | (kr)   | (kr)   | (kr)  | (kr)                   |
| 31004 | 0                         | 30,4              | 1 RoK     | B   | 1 950 000 | 0,506                   | 25 704                  | 2 371  | 4 469  | 2 743   | 525 244                |
| 31101 | 1                         | 45,0              | 2 RoK     | B   | 2 890 000 | 0,709                   | 36 016                  | 3 230  | 6 615  | 3 782   | 735 965                |
| 31102 | 1                         | 84,7              | 4 RoK     | B   | 5 390 000 | 1,260                   | 64 006                  | 5 563  | 12 451   | 6 600   | 1 307 920              |
| 31103 | 1                         | 46,5              | 2 RoK     | B   | 2 590 000 | 0,730                   | 37 083                  | 3 319  | 6 836  | 3 889   | 757 763                |
| 31104 | 1                         | 28,8              | 1 RoK     | B   | 1 790 000 | 0,484                   | 24 587                  | 2 278  | 4 234  | 2 631   | 502 407                |
| 31105 | 1                         | 27,9              | 1 RoK     | B   | 1 790 000 | 0,472                   | 23 977                  | 2 227  | 4 101  | 2 569   | 489 951                |
| 31106 | 1                         | 86,6              | 4 RoK     | B   | 5 490 000 | 1,286                   | 65 327                  | 5 673  | 12 730   | 6 734   | 1 334 909              |
| 31107 | 1                         | 30,4              | 1 RoK     | B   | 1 990 000 | 0,506                   | 25 704                  | 2 371  | 4 469  | 2 743   | 525 244                |
| 31201 | 2                         | 53,1              | 3 RoK     | B   | 3 690 000 | 0,821                   | 41 706                  | 3 704  | 7 806  | 4 355   | 852 224                |
| 31202 | 2                         | 84,7              | 4 RoK     | B   | 5 490 000 | 1,260                   | 64 006                  | 5 563  | 12 451   | 6 600   | 1 307 920              |
| 31203 | 2                         | 46,5              | 2 RoK     | B   | 2 640 000 | 0,730                   | 37 083                  | 3 319  | 6 836  | 3 889   | 757 763                |
| 31204 | 2                         | 28,8              | 1 RoK     | B   | 1 815 000 | 0,484                   | 24 587                  | 2 278  | 4 234  | 2 631   | 502 407                |
| 31205 | 2                         | 27,9              | 1 RoK     | B   | 1 815 000 | 0,472                   | 23 977                  | 2 227  | 4 101  | 2 569   | 489 951                |
| 31206 | 2                         | 86,6              | 4 RoK     | B   | 5 590 000 | 1,286                   | 65 327                  | 5 673  | 12 730   | 6 734   | 1 334 909              |
| 31207 | 2                         | 30,4              | 1 RoK     | B   | 2 015 000 | 0,506                   | 25 704                  | 2 371  | 4 469  | 2 743   | 525 244                |
| 31301 | 3                         | 53,1              | 3 RoK     | B   | 3 765 000 | 0,821                   | 41 706                  | 3 704  | 7 806  | 4 355   | 852 224                |
| 31302 | 3                         | 84,7              | 4 RoK     | B   | 5 590 000 | 1,260                   | 64 006                  | 5 563  | 12 451   | 6 600   | 1 307 920              |
| 31303 | 3                         | 46,5              | 2 RoK     | B   | 2 690 000 | 0,730                   | 37 083                  | 3 319  | 6 836  | 3 889   | 757 763                |
| 31304 | 3                         | 28,8              | 1 RoK     | B   | 1 840 000 | 0,484                   | 24 587                  | 2 278  | 4 234  | 2 631   | 502 407                |
| 31305 | 3                         | 27,9              | 1 RoK     | B   | 1 840 000 | 0,472                   | 23 977                  | 2 227  | 4 101  | 2 569   | 489 951                |
| 31306 | 3                         | 86,6              | 4 RoK     | B   | 5 690 000 | 1,286                   | 65 327                  | 5 673  | 12 730   | 6 734   | 1 334 909              |
| 31307 | 3                         | 30,4              | 1 RoK     | B   | 2 040 000 | 0,506                   | 25 704                  | 2 371  | 4 469  | 2 743   | 525 244                |
| 31401 | 4                         | 53,1              | 3 RoK     | B   | 3 840 000 | 0,821                   | 41 706                  | 3 704  | 7 806  | 4 355   | 852 224                |
| 31402 | 4                         | 84,7              | 4 RoK     | B   | 5 690 000 | 1,260                   | 64 006                  | 5 563  | 12 451   | 6 600   | 1 307 920              |
| 31403 | 4                         | 46,5              | 2 RoK     | B   | 2 740 000 | 0,730                   | 37 083                  | 3 319  | 6 836  | 3 889   | 757 763                |
| 31404 | 4                         | 28,8              | 1 RoK     | B   | 1 865 000 | 0,484                   | 24 587                  | 2 278  | 4 234  | 2 631   | 502 407                |
| 31405 | 4                         | 27,9              | 1 RoK     | B   | 1 865 000 | 0,472                   | 23 977                  | 2 227  | 4 101  | 2 569   | 489 951                |
| 31406 | 4                         | 86,6              | 4 RoK     | B   | 5 790 000 | 1,286                   | 65 327                  | 5 673  | 12 730   | 6 734   | 1 334 909              |
| 31407 | 4                         | 30,4              | 1 RoK     | B   | 2 065 000 | 0,506                   | 25 704                  | 2 371  | 4 469  | 2 743   | 525 244                |
| 31501 | 5                         | 53,1              | 3 RoK     | B   | 3 915 000 | 0,821                   | 41 706                  | 3 704  | 7 806  | 4 355   | 852 224                |
| 31502 | 5                         | 84,7              | 4 RoK     | B   | 5 790 000 | 1,260                   | 64 006                  | 5 563  | 12 451   | 6 600   | 1 307 920              |
| 31503 | 5                         | 46,5              | 2 RoK     | B   | 2 790 000 | 0,730                   | 37 083                  | 3 319  | 6 836  | 3 889   | 757 763                |
| 31504 | 5                         | 28,8              | 1 RoK     | B   | 1 890 000 | 0,484                   | 24 587                  | 2 278  | 4 234  | 2 631   | 502 407                |
| 31505 | 5                         | 27,9              | 1 RoK     | B   | 1 890 000 | 0,472                   | 23 977                  | 2 227  | 4 101  | 2 569   | 489 951                |
| 31506 | 5                         | 86,6              | 4 RoK     | B   | 5 890 000 | 1,286                   | 65 327                  | 5 673  | 12 730   | 6 734   | 1 334 909              |
| 31507 | 5                         | 30,4              | 1 RoK     | B   | 2 090 000 | 0,506                   | 25 704                  | 2 371  | 4 469  | 2 743   | 525 244                |
| 31601 | 6                         | 53,1              | 3 RoK     | B   | 3 990 000 | 0,821                   | 41 706                  | 3 704  | 7 806  | 4 355   | 852 224                |
| 31602 | 6                         | 84,7              | 4 RoK     | B   | 5 890 000 | 1,260                   | 64 006                  | 5 563  | 12 451   | 6 600   | 1 307 920              |
| 31603 | 6                         | 46,5              | 2 RoK     | B   | 2 840 000 | 0,730                   | 37 083                  | 3 319  | 6 836  | 3 889   | 757 763                |
| 31604 | 6                         | 28,8              | 1 RoK     | B   | 1 940 000 | 0,484                   | 24 587                  | 2 278  | 4 234  | 2 631   | 502 407                |
| 31605 | 6                         | 27,9              | 1 RoK     | B   | 1 940 000 | 0,472                   | 23 977                  | 2 227  | 4 101  | 2 569   | 489 951                |

## G. Lägenhetsförteckning

| Lghnr        | Våningsplan <sup>10</sup> | Bostadsarea       | Antal rum | Uteplats / Balkong / Fransk Balkong / Terrass <sup>11</sup> | Insats             | Andelstal <sup>12</sup> | Arsavgift <sup>13</sup> | Månadsavgift inkl obligatorisk avgift för TV/Internet, 229,-/månad | Beräknad årlig kostnad hushållsel och vatten <sup>14</sup> | Månadsavgift inkl TV, Internet och beräknad el- och vattenförbrukning <sup>14</sup> | Del av föreningens lån |
|--------------|---------------------------|-------------------|-----------|---|--------------------|-------------------------|-------------------------|--|--|---|------------------------|
|              |                           | (m <sup>2</sup> ) |           |   | (kr)               | (%)                     | (kr)                    | (kr)   | (kr)   | (kr)  | (kr)                   |
| 31606        | 6                         | 80,0              | 3 RoK     | B+T   | 5 190 000          | 1,195                   | 60 704                  | 5 288  | 11 760   | 6 268   | 1 240 448              |
| 31607        | 6                         | 30,4              | 1 RoK     | B   | 2 140 000          | 0,506                   | 25 704                  | 2 371  | 4 469  | 2 743   | 525 244                |
| 31701        | 7                         | 62,0              | 2 RoK     | B   | 4 090 000          | 0,946                   | 48 056                  | 4 234  | 9 114  | 4 993   | 981 978                |
| 31702        | 7                         | 62,5              | 2 RoK     | B   | 3 790 000          | 0,952                   | 48 360                  | 4 259  | 9 188  | 5 025   | 988 206                |
| 31703        | 7                         | 79,1              | 3 RoK     | B+B   | 5 390 000          | 1,183                   | 60 095                  | 5 237  | 11 628   | 6 206   | 1 227 992              |
| 41001        | 0                         | 48,5              | 3 RoK     | U   | 2 590 000          | 0,758                   | 38 505                  | 3 438  | 7 130  | 4 032   | 786 828                |
| 41101        | 1                         | 56,7              | 2 RoK     | B   | 3 290 000          | 0,871                   | 44 246                  | 3 916  | 8 335  | 4 611   | 904 126                |
| 41102        | 1                         | 38,9              | 2 RoK     | B   | 2 290 000          | 0,624                   | 31 698                  | 2 871  | 5 718  | 3 347   | 647 732                |
| 41103        | 1                         | 59,3              | 2 RoK     | B   | 3 290 000          | 0,907                   | 46 074                  | 4 069  | 8 717  | 4 795   | 941 495                |
| 41201        | 2                         | 60,8              | 2 RoK     | B   | 3 440 000          | 0,928                   | 47 141                  | 4 157  | 8 938  | 4 902   | 963 294                |
| 41202        | 2                         | 38,9              | 2 RoK     | B   | 2 340 000          | 0,624                   | 31 698                  | 2 871  | 5 718  | 3 347   | 647 732                |
| 41203        | 2                         | 62,6              | 3 RoK     | B   | 3 790 000          | 0,953                   | 48 411                  | 4 263  | 9 202  | 5 030   | 989 244                |
| 41301        | 3                         | 60,8              | 2 RoK     | B   | 3 515 000          | 0,928                   | 47 141                  | 4 157  | 8 938  | 4 902   | 963 294                |
| 41302        | 3                         | 38,9              | 2 RoK     | B   | 2 390 000          | 0,624                   | 31 698                  | 2 871  | 5 718  | 3 347   | 647 732                |
| 41303        | 3                         | 62,6              | 3 RoK     | B   | 3 865 000          | 0,953                   | 48 411                  | 4 263  | 9 202  | 5 030   | 989 244                |
| 41401        | 4                         | 60,8              | 2 RoK     | B   | 3 640 000          | 0,928                   | 47 141                  | 4 157  | 8 938  | 4 902   | 963 294                |
| 41402        | 4                         | 38,9              | 2 RoK     | B   | 2 490 000          | 0,624                   | 31 698                  | 2 871  | 5 718  | 3 347   | 647 732                |
| 41403        | 4                         | 62,6              | 3 RoK     | B   | 3 990 000          | 0,953                   | 48 411                  | 4 263  | 9 202  | 5 030   | 989 244                |
| 51001        | 0                         | 35,0              | 1 RoK     | U   | 1 890 000          | 0,570                   | 28 955                  | 2 642  | 5 145  | 3 071   | 591 678                |
| 51002        | 0                         | 41,8              | 2 RoK     | U   | 2 190 000          | 0,665                   | 33 781                  | 3 044  | 6 145  | 3 556   | 690 291                |
| 51101        | 1                         | 79,8              | 4 RoK     | B   | 4 990 000          | 1,192                   | 60 552                  | 5 275  | 11 731   | 6 253   | 1 237 334              |
| 51102        | 1                         | 68,6              | 3 RoK     | B   | 3 515 000          | 1,036                   | 52 627                  | 4 615  | 10 084   | 5 455   | 1 075 401              |
| 51103        | 1                         | 26,6              | 1 RoK     | FB  | 1 640 000          | 0,454                   | 23 063                  | 2 151  | 3 910  | 2 477   | 471 267                |
| 51104        | 1                         | 60,7              | 2 RoK     | B   | 3 490 000          | 0,927                   | 47 090                  | 4 153  | 8 923  | 4 897   | 962 256                |
| 51201        | 2                         | 79,8              | 4 RoK     | B   | 5 090 000          | 1,192                   | 60 552                  | 5 275  | 11 731   | 6 253   | 1 237 334              |
| 51202        | 2                         | 68,6              | 3 RoK     | B   | 3 590 000          | 1,036                   | 52 627                  | 4 615  | 10 084   | 5 455   | 1 075 401              |
| 51203        | 2                         | 26,6              | 1 RoK     | FB  | 1 665 000          | 0,454                   | 23 063                  | 2 151  | 3 910  | 2 477   | 471 267                |
| 51204        | 2                         | 69,7              | 3 RoK     | B   | 3 840 000          | 1,052                   | 53 440                  | 4 682  | 10 246   | 5 536   | 1 092 010              |
| 51301        | 3                         | 79,8              | 4 RoK     | B   | 5 190 000          | 1,192                   | 60 552                  | 5 275  | 11 731   | 6 253   | 1 237 334              |
| 51302        | 3                         | 68,6              | 3 RoK     | B   | 3 685 000          | 1,036                   | 52 627                  | 4 615  | 10 084   | 5 455   | 1 075 401              |
| 51303        | 3                         | 26,6              | 1 RoK     | FB  | 1 690 000          | 0,454                   | 23 063                  | 2 151  | 3 910  | 2 477   | 471 267                |
| 51304        | 3                         | 69,7              | 3 RoK     | B   | 3 915 000          | 1,052                   | 53 440                  | 4 682  | 10 246   | 5 536   | 1 092 010              |
| 51401        | 4                         | 79,8              | 4 RoK     | B   | 5 240 000          | 1,192                   | 60 552                  | 5 275  | 11 731   | 6 253   | 1 237 334              |
| 51402        | 4                         | 68,6              | 3 RoK     | B   | 3 790 000          | 1,036                   | 52 627                  | 4 615  | 10 084   | 5 455   | 1 075 401              |
| 51403        | 4                         | 26,6              | 1 RoK     | FB  | 1 740 000          | 0,454                   | 23 063                  | 2 151  | 3 910  | 2 477   | 471 267                |
| 51404        | 4                         | 69,7              | 3 RoK     | B   | 4 040 000          | 1,052                   | 53 440                  | 4 682  | 10 246   | 5 536   | 1 092 010              |
| <b>Summa</b> |                           | <b>6 487,7</b>    |           |   | <b>400 795 000</b> | <b>100,000</b>          | <b>5 079 869</b>        | <b>450 344</b>   | <b>953 692</b>   | <b>529 819</b>  | <b>103 803 200</b>     |

<sup>10)</sup> Våningsplan följer ordningen: Gärdscentré (Våning 0), Våning 1, Våning 2, Våning 3, Våning 4, Våning 5, Våning 6.

<sup>11)</sup> U = Uteplats. B = Balkong. F = Fransk Balkong. T = Terrass.

<sup>12)</sup> Andelstalet för respektive lägenhet är till 90% beräknat efter lägenhetens boarea i förhållande till föreningens totala boarea och till 10% proportionellt mot totala antalet lägenheter. För att kompensera för avrundningsdifferenser har de två största lägenheterna på plan 7 avrundats till närmast högre tusendels procent i stället för till närmast lägre.

<sup>13)</sup> Arsgift inklusive värme. Exklusive TV/Internet, hushållsel, kall- och varmvatten. Eventuell hyra av parkeringsplats tillkommer.

<sup>14)</sup> Kostnad för hushållsel beräknas årligen till 90 kr/m<sup>2</sup>. Kostnad för kallvatten beräknas till 30 kr/m<sup>2</sup> och kostnad för varmvatten beräknas till 27 kr/m<sup>2</sup>. Retroaktiv avisering baserad på faktiskt uppmätt förbrukning kommer att ske kvartalsvis i efterskott.

## H. Ekonomisk prognos

| Resultatprognos  | År 1              | År 2              | År 3              | År 4              | År 5              | År 6              | År 11             | År 16             |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>KOSTNADER, UTGIFTER OCH FONDAVSÄTTNINGAR SOM LIGGER TILL GRUND FÖR UTTAG AV ÅRSavgIFTER</b> |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |
| <b>Kapitalkostnader</b>  |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |
| Räntor <sup>1</sup>  | 2 591 480         | 2 572 377         | 2 552 791         | 2 532 710         | 2 512 122         | 2 657 302         | 2 541 696         | 2 590 633         |
| Amorteringar <sup>2</sup>  | 755 985           | 775 088           | 794 674           | 814 755           | 835 344           | 812 330           | 927 936           | 1 013 820         |
| <b>Driftkostnader inkl. moms</b>   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |
| Bostäder och gemensamma ytor   | 2 032 417         | 2 073 066         | 2 114 527         | 2 156 817         | 2 199 954         | 2 243 953         | 2 477 505         | 2 735 366         |
| Fastighetsavgift <sup>3</sup>  | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 231 707           |
| <b>Avsättning för underhåll</b>  |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |
| Fondavsättningar   | 324 385           | 324 385           | 324 385           | 324 385           | 324 385           | 324 385           | 324 385           | 324 385           |
| <b>Kostnader som debiteras separat till varje lägenhet</b>                                     |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |
| Media  | 324 264           | 330 749           | 337 364           | 344 112           | 350 994           | 358 014           | 395 276           | 436 417           |
| Medlemmarnas hushållsel  | 583 893           | 595 571           | 607 482           | 619 632           | 632 025           | 644 665           | 711 762           | 785 843           |
| <b>SUMMA AVGIFTSUNDERLAG</b>   | <b>6 612 425</b>  | <b>6 671 236</b>  | <b>6 731 224</b>  | <b>6 792 411</b>  | <b>6 854 822</b>  | <b>7 040 648</b>  | <b>7 378 560</b>  | <b>8 118 171</b>  |
| <b>INTÄKTER</b>  |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |
| Årsavgifter  | 5 079 869         | 5 130 668         | 5 181 974         | 5 233 794         | 5 286 132         | 5 338 993         | 5 611 336         | 5 897 570         |
| Hysesintäkter lokal  | 254 600           | 259 692           | 264 886           | 270 184           | 275 587           | 281 099           | 310 356           | 342 658           |
| Intäkter media   | 324 264           | 330 749           | 337 364           | 344 112           | 350 994           | 358 014           | 395 276           | 436 417           |
| Intäkter kallvatten  | 194 631           | 198 524           | 202 494           | 206 544           | 210 675           | 214 888           | 237 254           | 261 948           |
| Intäkter varmvatten  | 175 168           | 178 671           | 182 245           | 185 890           | 189 607           | 193 400           | 213 529           | 235 753           |
| Intäkter hushållsel  | 583 893           | 595 571           | 607 482           | 619 632           | 632 025           | 644 665           | 711 762           | 785 843           |
| <b>SUMMA INTÄKTER</b>  | <b>6 612 425</b>  | <b>6 693 875</b>  | <b>6 776 446</b>  | <b>6 860 155</b>  | <b>6 945 020</b>  | <b>7 031 059</b>  | <b>7 479 513</b>  | <b>7 960 189</b>  |
| <b>Årsavgift kr/m<sup>2</sup></b>  | <b>783</b>        | <b>791</b>        | <b>799</b>        | <b>807</b>        | <b>815</b>        | <b>823</b>        | <b>865</b>        | <b>909</b>        |
| <b>Årsavgift kr/m<sup>2</sup> inkl media</b>   | <b>833</b>        | <b>842</b>        | <b>851</b>        | <b>860</b>        | <b>869</b>        | <b>878</b>        | <b>926</b>        | <b>976</b>        |
| <b>Årsavgift kr/m<sup>2</sup> inkl media samt ber.kostnad för el och vatten</b>                | <b>980</b>        | <b>992</b>        | <b>1 004</b>      | <b>1 016</b>      | <b>1 028</b>      | <b>1 040</b>      | <b>1 105</b>      | <b>1 174</b>      |
| <b>BERÄKNING AV BOKFÖRINGSMÄSSIGT RESULTAT:</b>  |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |
| Intäkter minus kostnader enl ovan:   | 0                 | 22 639            | 45 222            | 67 744            | 90 197            | -9 589            | 100 953           | -157 983          |
| Avskrivningar  | -5 604 217        | -5 604 217        | -5 604 217        | -5 604 217        | -5 604 217        | -5 604 217        | -5 604 217        | -5 604 217        |
| Återföring amorteringar  | 755 985           | 775 088           | 794 674           | 814 755           | 835 344           | 812 330           | 927 936           | 1 013 820         |
| Återföring fondavsättning  | 324 385           | 324 385           | 324 385           | 324 385           | 324 385           | 324 385           | 324 385           | 324 385           |
| <b>Bokföringsmässigt resultat <sup>6</sup></b>   | <b>-4 523 846</b> | <b>-4 482 105</b> | <b>-4 439 936</b> | <b>-4 397 333</b> | <b>-4 354 291</b> | <b>-4 477 091</b> | <b>-4 250 943</b> | <b>-4 423 994</b> |
| Akkumulerat fondbelopp <sup>4</sup>  | 324 385           | 648 770           | 973 155           | 1 297 540         | 1 621 925         | 1 946 310         | 3 568 235         | 5 190 160         |
| Kassaflöde <sup>5</sup>  | 324 385           | 347 024           | 369 607           | 392 129           | 414 582           | 314 796           | 425 338           | 166 402           |
| Akkumulerad kassa  | 424 385           | 771 409           | 1 141 016         | 1 533 145         | 1 947 727         | 2 262 523         | 4 169 116         | 6 253 435         |
| Akkumulerat resultat <sup>6</sup>  | -4 523 846        | -9 005 951        | -13 445 887       | -17 843 220       | -22 197 510       | -26 674 602       | -48 386 778       | -69 340 889       |
| Låneskuld  | 103 047 215       | 102 272 126       | 101 477 452       | 100 662 697       | 99 827 353        | 99 015 024        | 94 612 708        | 89 630 054        |

Prognosen bygger på en årlig inflation om 2% och en årlig höjning av årsavgifter med 1% samt lokalhyra med 2%  
Intäkter för medlemmarnas förbrukning av vatten, el och media förutsätts debiteras i nivå med motsvarande kostnader,  
dvs med en uppräknings motsvarande 2% inflation.

<sup>1)</sup> Räntan för år 1-5 är beräknad till 2,5 %. För år 6-15 är räntan beräknad till 2,67%. För år 16 är räntan beräknad till 2,87 %.

<sup>2)</sup> Amortering tillämpas enligt en 60-årig serieplan där hela lånet amorteras på 60 års sikt med en progressiv amorteringsplan.

<sup>3)</sup> Föreningen kommer från år 16 betala kommunal fastighetsavgift. Avgiften är beräknad med 1 459 kr/lgh år 1 uppräknat med 2% årligen.

<sup>4)</sup> Hänsyn ej tagen till eventuella underhållskostnader under prognosperioden. Normalt är underhållsbehovet begränsat år 1-16.

<sup>5)</sup> Föreningen kan komma behöva höja årsavgiften från år 16 för täcka kostnaden för fastighetsavgift enligt nuvarande beräkningar.

<sup>6)</sup> Eftersom föreningens årsavgifter täcker den löpande verksamheten inklusive amorteringar och avsättningar till yttre underhåll, är det för läsaren av prognosen mer angeläget att analysera utvecklingen av föreningens likviditet, i stället för föreningens årliga resultat samt föreningens ackumulerade resultat.

## I. Känslighetsanalys

|   | År 1  | År 2  | År 3  | År 4  | År 5  | År 6  | År 11 | År 16 |
|---|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| <b>Genomsnittlig årsavgift<sup>1</sup> per m<sup>2</sup> vid:</b> |       |       |       |       |       |       |       |       |
| Antagen inflationsnivå <sup>2</sup> och                           |       |       |       |       |       |       |       |       |
| Antagen räntenivå   | 980   | 1 032 | 1 045 | 1 057 | 1 070 | 1 084 | 1 153 | 1 227 |
| Antagen räntenivå + 1%  | 1 103 | 1 155 | 1 168 | 1 181 | 1 194 | 1 209 | 1 278 | 1 354 |
| Antagen räntenivå + 2%  | 1 237 | 1 289 | 1 302 | 1 315 | 1 328 | 1 344 | 1 414 | 1 491 |
| Antagen räntenivå - 1%  | 869   | 921   | 934   | 947   | 960   | 971   | 1 040 | 1 112 |
| Antagen räntenivå <sup>3</sup> och                                |       |       |       |       |       |       |       |       |
| Antagen inflationsnivå + 1%                                       | 984   | 1 036 | 1 049 | 1 063 | 1 076 | 1 090 | 1 162 | 1 240 |
| Antagen inflationsnivå + 2%                                       | 987   | 1 040 | 1 054 | 1 068 | 1 082 | 1 097 | 1 173 | 1 254 |
| Antagen inflationsnivå - 1 %                                      | 976   | 1 028 | 1 040 | 1 052 | 1 065 | 1 077 | 1 144 | 1 215 |

### Förutsättningar:

<sup>1)</sup> I årsavgiften ingår inte kostnad för hushållsel samt varm- och kallvatten som debiteras efter förbrukning, samt för fast lägenhetskostnad för informationsöverföring som debiteras med lika belopp per lägenhet. Dessa kostnader varierar med lägenhetsstorlek och brukarbeteende, men uppskattas till 240-490kr/mån för hushållsel, ca 60-120 kr / mån för kallvatten och ca 140-280 kr/mån för varmvatten. Se även avsnitt G.

<sup>2)</sup> Känslighetsanalysen bygger på en årlig inflation om 2% och en årlig höjning av årsavgifterna med 1%.

uppräknig motsvarande 2% inflation.

<sup>3)</sup> Räntan för år 1-5 är beräknad till 2,5 %. För år 6-15 är räntan beräknad till 2,67%. För år 16 är räntan beräknad till 2,87 %. Räntan för år 1-5 är satt med en marginal på 1,43% utöver erhållna indikativa räntor per 2021-03-23.

## J. Särskilda förhållanden

---

Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats eller upplåtelseavgift med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut i enlighet med föreningens stadgar, efter beslut av styrelsen.

Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke, vare sig regelbundna, eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte eventuellt tillhörande förråd, balkong, och/eller terrass som ingår i upplåtelsen i gott skick.

Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Likaså kommer stora anläggningsarbeten och byggnationer pågå i fastighetens absoluta närhet vid inflyttningstillfället och under lång tid därefter. Bostadsrättshavarna erhåller icke ersättning för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.

Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.

Bostadsrättsföreningen kommer tillämpa K3-regelverket gällande avskrivning. Avskrivningen resulterar i bokföringsmässigt underskott, som inte har någon påverkan av likviditeten (kassabehållningen) och därmed inte årsavgiften.

Göteborg 2021-05-12

Brf Linnefabriken



Anders Berg



Lennart Rosén



Fredrik Zachrisson

## Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 5:e kap. 3 § bostadsrättslagen granskat kostnadskalkyl för bostadsrättsföreningen Linnefabriken, med org.nr 769639-9331, får härmed avge följande intyg.

Kalkylen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i kalkylen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

I kalkylen gjorda beräkningar är vederhäftiga och kostnadskalkylen framstår som hållbar.

Föreningen har kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka räntekostnader, amortering och övriga driftkostnader samt avsättningar till yttre fond. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka föreningens kostnader. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att, avsättning görs för yttre underhåll, de boende svarar för inre underhållet, det finns en buffert i ränteberäkningen och att lånen amorteras från år 1, bedömer vi kalkylen som hållbar.

Bostadsrättsföreningen omfattar 118 lägenheter som kommer att upplåtas med bostadsrätt och lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna.

Med anledning av projektets status har platsbesök inte ansetts behövligt då det inte kan antas tillföra något av betydelse till granskningen.

Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv har angivits i kostnadskalkylen.

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

Vid granskningen har handlingarna angivna i bilaga 1 varit tillgängliga.

Stockholm 2021-05-12

*Per Envall*

---

Per Envall  
Civilekonom  
Gar-Bo Besiktning AB

Maximilian Stea

---

Maximilian Stea  
Jur kand  
Gar-Bo Besiktning AB

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

## Bilaga 1

Handlingar vilka legat till grund för aktuellt intyg:

Kostnadskalkyl dat. 2021-05-12

Stadgar för Brf Linnefabriken registrerade 2021-05-04

Registreringsbevis för Brf Linnefabriken

Fastighetsutdrag

Offert från Magnolia H4 Byggbolag AB till Brf Linnefabriken avseende uppförande av 118 lägenheter, en lokal samt tillhörande bostadsförrådsyta på del av fastigheten Kungsladugård 14:10, Göteborg kommun dat. 2021-05-07

Offert för finansieringen av Brf Linnefabriken dat. 2021-02-24

Beräkning av taxeringsvärde

PC

MS

**Signature:** 

**Email:** max.stea@gar-bo.se

# MAGNOLIA

Magnolia Bostad AB  
Sturegatan 6, 102 40 Stockholm  
Växel +46 8 470 50 80  
magnoliabostad.se

