

Ekonomisk plan för

Bostadsrättsföreningen Origo

Göteborgs kommun, Västra Götalands län.

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

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

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Origo, som registrerats av Bolagsverket den 31 augusti 2016, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Under vintern 2016 har bostadsrättsföreningen, på fastigheten Brämaregården 61:8, Göteborgs kommun, påbörjat byggandet av tre flerbostadshus med 113 st. bostadslägenheter samt 2 lokaler.

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

Inflyttning i lägenheterna beräknas preliminärt kunna ske etappvis t.o.m. våren 2019.

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

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

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

Fastigheten Brämaregården 61:8, Göteborgs kommun förvärvas från Bonava Sverige AB i enlighet med tecknat köpekontrakt.

Under entreprenadtiden tecknar och bekostar entreprenören erforderliga fastighetsförsäkringar.

Säkerhet under entreprenadtiden lämnas av Bonava AB

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

Projektet finansieras av Handelsbanken.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Göteborg Brämaregården 61:8
Fastighetsareal	c:a 3 577 m ²
Boarea	c:a 7 632 m ²
Antal bostadslägenheter	113 st.
Lokalarea	c:a 160 m ²
Antal lokaler	2 st. Varav 1 st lokal för handel/kontor samt 1 st lokal förberedd för enklare caféverksamhet.
Byggnadens utformning	3 lamellhus Föreningens bostadshus är belägna i anslutning till varandra så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.
Bilplats	Det kommer att finnas 48 bilparkeringsplatser i garage under gårdsbjälklag och hus. Platserna hyrs ut med separata hyresavtal/sidoavtal av ett parkeringsbolag.
Prel. Taxeringsvärde	175 157 000 kr
Varav garage:	3 543 000 kr
Varav hyreslokaler:	2 293 980 kr

Gemensamma utrymmen

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

Gemensamhetsanläggning

Fastigheten Brämaregården 61:8 har andelar på 5,4159% i gemensamhetsanläggningen Göteborg Brämaregården ga:22. Gemensamhetsanläggningen omfattar en sopsugsanläggning och en återvinningscentral. I gemensamhetsanläggningen, Göteborg Brämaregården ga:22, deltar 23 fastigheter. För anläggningens drift och skötsel har Lantmäterimyndigheten bildat en samfällighetsförening, Kvillebäckens sopsug samfällighetsförening (org nr 717913-4809). Kostnaden för anläggningens drift och skötsel fördelas enligt ovan angivna andelstal.

Gemensamma anordningar

Vatten / avlopp	Fastigheten är ansluten till det kommunala va-nätet.
Uppvärmning	Fastigheten är ansluten till fjärrvärme. Värmedistribution inomhus från undercentral till termostaterade vattenradiatorer.
Undercentral	Anslutning av fjärrvärme sker till en gemensam undercentral för de tre huskropparna och garaget. Undercentralen är belägen i källaren
El	Fastighetsmätare och individuella mätare till respektive lägenhet.
Ventilation	Lägenheter ventileras via från- och tilluftssystem av typen FTX, med ett aggregat per hus. I Hus 1 och 2 placeras fläktrummet på plan 5. I Hus 3 placeras fläktrum i byggnad på vinden. Köksventilation utförs via spiskåpor med separata imkanaler som avslutas på taket med gemensamma frånluftsfläktar. Lokaler ventileras via från- och tilluftssystem av typen FTX. Garage ventileras via från- och tilluftssystem av typen FTX. Aggregat placeras i separat fläktrum i källaren.
TV/Tele/Data	Fastigheten är ansluten till ett fibernät.
Hiss	Sju stycken hissar.
Post / tidningar	Postboxar i entréhall på bottenplanet och tidningshållare vid respektive lägenhetsdörr.
Sophantering	Fastigheten är ansluten till en sopsugsanläggning. Nedkast, för tre olika fraktioner, finns på gården. Sopsugsventilsrum är placerat i källaren under nedkast. Återvinningsrum för övriga fraktioner finns beläget utanför föreningens fastighet, på Borstbindaregatan 2. Föreningen deltar i driften av återvinningsrummet genom sopsugssamfälligheten.
Parkering	Det finns 48 bilparkeringsplatser samt 3 motorcykelparkeringsplatser i föreningens garage som inryms under gården samt delvis under husen. Utvalda garageplatser är försedda med uttag för laddning av elbil. Parkeringsplatserna hyrs ut med separata hyresavtal/sidoavtal. Föreningens garage kommer att momsregistreras. Gemensamma cykelförråd finns i källaren på hus 3 samt i garaget. Cykelparkering utvändigt finns i form av cykelställ och pollare på gården samt vid pollare i anslutning till vissa entréer.

Byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Bostadshusen grundläggs på pålar med en fribärande bottenplatta. Hus 1-2 utförs delvis med källare samt delvis med platta på mark. Hus 3 utförs med källare.
Antal våningar:	Hus 1 och 2 byggs i fem våningar. Hus 3 i sju våningar.
Stomme:	Stålpelare i fasaderna samt bärande väggar i betong.
Ytterväggar:	Utfackningsväggar med isolerad regelstomme. Fasaderna är beklädda med tegel respektive fibercementskivor. Träpanel förekommer vid entréer och balkonger.
Yttertak:	Husen har taktäckning av papp. Väderskyddande tak på gård beläggs med sedumtak.
Bjälklag:	Betongbjälklag.
Lägenhetsskiljande väggar:	Betongväggar.
Lägenhetsdörrar:	Säkerhetsdörr som förses med säkerhetslås, ringklocka och tittöga.
Innerväggar:	Gips med stålregelstomme samt betong.
Balkonger:	Betongplattor med räcken av aluminium.
Uteplatser:	Belagda med betongplattor
Fönster och fönsterdörrar:	Bågar av trä med utvändig beklädnad av aluminium.
Entréer:	Entrépartier av aluminium. Läsare för passagesystem samt porttelefon vid gatuentréer.
Trapphus:	Golv i trapphus bekläds med klinkerplattor. Trappor i cementmosaik. Målade väggar av betong. Tak av målad betong och delar med akustikplattor. Trappräcken av målat smide.

2017050805838

Lägenhetsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall	Ekparkett	Målade	Grängat	Skåpinredning enligt A-ritning
Vardagsrum/Matplats	Ekparkett	Målade	Grängat	
Sovrum	Ekparkett	Målade	Grängat	Skåpinredning enligt A-ritning.
Kök	Ekparkett	Målade	Målat	Skåpinredning, vitvaror och stänkskydd ovan diskbänk enligt A-ritning.
WC/Dusch/Tvätt WC/Dusch/Tvätt	Klinker	Kakel	Målat	Inredning och utrustning enligt A-ritning. Tvättmaskin och torktumlare alt kombinerad tvättmaskin och torktumlare.
WC	Klinker	Målade samt delvis kakel	Målat	Inredning och utrustning enligt A-ritning.
Klädkammare	Ekparkett	Målade	Målat	Inredning enligt A-ritning.

Lägenheternas rumstyper framgår av ritning.

En omgång ritningar och byggnadsbeskrivningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse.

Kortfattad rumsbeskrivning, lokaler

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Lokal 1	Klinker	Målat/kakel	Målat Ljudabsorbenter	Inredning enligt A-ritning
Lokal 2	Klinker	Målat/kakel	Målat Ljudabsorbenter	Inredning enligt A-ritning

Lokalernas planlösningar etc. framgår av ritning.

En omgång ritningar och byggnadsbeskrivningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse.

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt	454 700 000
Likviditetsreserv	50 000
Summa anskaffningskostnad	454 750 000

D. Finansieringsplan

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

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

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

	Belopp kronor	Ränta		Amortering		Summa kronor
		procent	kronor	år	kronor	
Fastighetslån nr 1 1a)	36 244 500	3,00%	1 087 335	50	36 245	1 123 580
Fastighetslån nr 2 1b)	48 326 000	3,00%	1 449 780	50	48 326	1 498 106
Fastighetslån nr 3 1c)	36 244 500	3,00%	1 087 335	50	36 245	1 123 580
Summa fastighetslån	120 815 000					
Avdragsrätt mervärdesskatt 3)	3 000 000					
Uppfåtelseavgifter	82 741 927					
Insatser	248 193 073					
Summa finansiering	454 750 000	---	---	---	---	---
Räntekostnad och amortering år 1			3 624 450	---	120 815	3 745 265

Not 1a) Lånets bindningstid är 3 mån. År 1-5 rak amortering, därefter 45 årig serieplan.

Not 1b) Lånets bindningstid är 1 år. År 1-5 rak amortering, därefter 45 årig serieplan.

Not 1c) Lånets bindningstid är 3 år. År 1-5 rak amortering, därefter 45 årig serieplan.

Not 3) Beräknat retroaktivt momslyft enligt ML 9 kap 8 §. Den ekonomiska planen förutsätter att lokalerna kommer att hyras ut till mervärdesskattepliktig hyresgäst under minst 10 år.

Not Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt 100-årig linjär plan. Det innebär att föreningen kommer att redovisa ett redovisningsmässigt underskott löpande. Detta påverkar ej medlemmarnas årsavgift i ekonomisk plan då de beräknas till att täcka löpande verksamhet enligt självkostnadsprincipen, se uppställning E Beräknade kostnader och intäkter. Avskrivning år 1 är beräknad till 3357000 kr.

E. Beräknade löpande kostnader och intäkter

Kostnader redovisas inkl. moms i förekommande fall

		SEK	SEK
Kapitalkostnader			
Räntekostnader		3 624 450	
Amortering		120 815	
Summa kapitalkostnader			3 745 265
Driftskostnader			
Fastighetsskötsel		477 000	
Ekonomisk förvaltning		113 000	
Styrelse och revisorer		87 000	
Vattenförbrukning gemensam, rörlig		240 000	
Vattenförbrukning gemensam, fast		25 000	
Uppvärmning gemensam, rörlig		419 000	
Elförbrukning, gemensam, rörlig		126 000	
Elförbrukning, gemensam, fast		34 000	
Löpande underhåll		35 000	
Snöröjning		40 000	
Renhållning GA:22		210 000	
Försäkringar		60 000	
Tv/Tele/Data, grundutbudet		288 000	
Telefonabonnemang till hisslarm och porttelefon		35 000	

Serviceavtal (hissar, portar, öppningsautomatik)	85 000	
Driftmarginal	12 553	
Avgift till parkeringsbolag	62 000	
Summa driftskostnader		2 348 553
Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning och normala boendevanor. Variationer över året förekommer, liksom att enskilda poster kan bli både högre och lägre.		
Övriga kostnader		
Fastighetsskatt för lokaler/garage	58 370	
Summa övriga kostnader		58 370
Avsättningar för fastighetsunderhåll	SEK	SEK
Avsättning i enlighet med föreningens stadgar (minst 30 kr/m ² BOA + LOA).	234 000	
Summa avsättningar		234 000
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER ÅR I ENLIGT OVAN, KRONOR		6 386 188

Intäkter från löpande verksamhet

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens utgifter, amorteringar och avsättningar täckas med årsavgifter, som fördelas efter bostadsrätternas insatser.

Insatsema motsvarar lägenheternas relativa bruksvärde.

Intäktslag	Enhet	Intäkt per enhet i genomsnitt	SEK	SEK
Årsavgift bostäder	7 632 m ²	714 kr/m ² år	5 449 248	
Årshyra lokaler, inkl drift 1)	160 m ²	2 000 kr/m ² år	320 000	
Årshyra lokaler, fastighetsskatt 2)			22 940	
Intäkt bilplatser, garage/carport	48 st	1 000 kr/månad*	576 000	
Intäkt MC-platser	3 st	500 kr/månad*	18 000	
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER, ÅR 1				6 386 188

* Föreningens garage ska momsregistreras och då tillkommer moms på redovisat belopp. Hyran blir då 1.250 resp 650 kr/mån.

- 1) För kommersiell lokal skall hyresgästen, om föreningen registrerar sig för frivillig skattskyldighet för lokalen, utöver redovisad årshyra också erlägga ett tillägg till årshyran, som motsvarar mervärdesskatten på årshyran.
- 2) För kommersiell lokal skall hyresgästen, utöver redovisad hyra, också erlägga ett tillägg till hyran, som motsvarar den fastighetsskatt som löper på lokalen.

F. Nyckeltal (SEK)

Auskaaffningskostnad kr per m ² BOA	59 585
Belåning kr per m ² BOA + LOA	15 505
Driftskostnader kr per m ² BOA + LOA	301
Årsavgift kr per m ² BOA	714

Brf Origo

G. Lägenhetsredovisning

Tabell G

Lgh nr	Vån. plan	Lgh area m2 BOA	Lägenhetsbeskrivning Se Lägenhetsbeteckningar nedan.	Andels- tal %	Summa års- avgifter kronor	Månads- avgifter, kr	Insats kr	Upp- låtelse- avgift, kr	Summa insats och uppl. avg, kr
PA-1001	1	55	2 RK B	0,7686	41 884	3 490	1 907 675	287 325	2 195 000
PA-1002	1	39	1 RK M	0,6072	33 089	2 757	1 507 078	487 922	1 995 000
PA-1003	1	55	2 RK M	0,7686	41 884	3 490	1 907 675	487 325	2 395 000
PA-1004	1	55	2 RK B	0,7686	41 884	3 490	1 907 675	287 325	2 195 000
PA-1101	2	55	2 RK B	0,7686	41 884	3 490	1 907 675	487 325	2 395 000
PA-1102	2	55	2 RK B	0,7686	41 884	3 490	1 907 675	637 325	2 545 000
PA-1103	2	55	2 RK B	0,7686	41 884	3 490	1 907 675	637 325	2 545 000
PA-1104	2	55	2 RK B	0,7686	41 884	3 490	1 907 675	487 325	2 395 000
PA-1201	3	55	2 RK B	0,7686	41 884	3 490	1 907 675	537 325	2 445 000
PA-1202	3	55	2 RK B	0,7686	41 884	3 490	1 907 675	687 325	2 595 000
PA-1203	3	55	2 RK B	0,7686	41 884	3 490	1 907 675	687 325	2 595 000
PA-1204	3	55	2 RK B	0,7686	41 884	3 490	1 907 675	537 325	2 445 000
PA-1301	4	55	2 RK B	0,7686	41 884	3 490	1 907 675	587 325	2 495 000
PA-1302	4	55	2 RK B	0,7686	41 884	3 490	1 907 675	737 325	2 645 000
PA-1303	4	55	2 RK B	0,7686	41 884	3 490	1 907 675	737 325	2 645 000
PA-1304	4	55	2 RK B	0,7686	41 884	3 490	1 907 675	587 325	2 495 000
PA-1401	5	55	2 RK B	0,7686	41 884	3 490	1 907 675	687 325	2 595 000
PA-1402	5	112	4,5 RK B	1,2759	69 529	5 794	3 166 800	1 328 200	4 495 000
PB-1001	1	55	2 RK B	0,7686	41 884	3 490	1 907 675	287 325	2 195 000
PB-1002	1	39	1 RK M	0,6072	33 089	2 757	1 507 078	487 922	1 995 000
PB-1003	1	55	2 RK M	0,7686	41 884	3 490	1 907 675	587 325	2 495 000
PB-1004	1	55	2 RK B	0,7686	41 884	3 490	1 907 675	287 325	2 195 000
PB-1101	2	55	2 RK B	0,7686	41 884	3 490	1 907 675	487 325	2 395 000
PB-1102	2	55	2 RK B	0,7686	41 884	3 490	1 907 675	637 325	2 545 000
PB-1103	2	55	2 RK B	0,7686	41 884	3 490	1 907 675	637 325	2 545 000
PB-1104	2	55	2 RK B	0,7686	41 884	3 490	1 907 675	487 325	2 395 000
PB-1201	3	55	2 RK B	0,7686	41 884	3 490	1 907 675	537 325	2 445 000
PB-1202	3	55	2 RK B	0,7686	41 884	3 490	1 907 675	687 325	2 595 000
PB-1203	3	55	2 RK B	0,7686	41 884	3 490	1 907 675	687 325	2 595 000
PB-1204	3	55	2 RK B	0,7686	41 884	3 490	1 907 675	537 325	2 445 000
PB-1301	4	55	2 RK B	0,7686	41 884	3 490	1 907 675	587 325	2 495 000
PB-1302	4	55	2 RK B	0,7686	41 884	3 490	1 907 675	737 325	2 645 000
PB-1303	4	55	2 RK B	0,7686	41 884	3 490	1 907 675	737 325	2 645 000
PB-1304	4	55	2 RK B	0,7686	41 884	3 490	1 907 675	587 325	2 495 000
PB-1401	5	55	2 RK B	0,7686	41 884	3 490	1 907 675	637 325	2 545 000
PB-1402	5	55	2 RK B	0,7686	41 884	3 490	1 907 675	837 325	2 745 000
PB-1403	5	112	4,5 RK B	1,2759	69 529	5 794	3 166 800	1 528 200	4 695 000

Brf Origo

G. Lägenhetsredovisning

Tabell G

Lgh nr	Vän. plan	Lgh area m2 BOA	Lägenhetsbeskrivning Se Lägenhetsbeteckningar nedan.	Andels- tal %	Summa års- avgifter kronor	Månads- avgifter. kr	Insats kr	Upp- låtelse- avgift, kr	Summa insats och uppl. avg, kr
2A-1001	1	55	2 RK B	0,7686	41 884	3 490	1 907 675	387 325	2 295 000
2A-1002	1	39	1 RK M	0,6072	33 089	2 757	1 507 078	487 922	1 995 000
2A-1003	1	55	2 RK M	0,7686	41 884	3 490	1 907 675	487 325	2 395 000
2A-1004	1	55	2 RK B	0,7686	41 884	3 490	1 907 675	387 325	2 295 000
2A-1101	2	55	2 RK B	0,7686	41 884	3 490	1 907 675	537 325	2 445 000
2A-1102	2	55	2 RK B	0,7686	41 884	3 490	1 907 675	537 325	2 445 000
2A-1103	2	55	2 RK B	0,7686	41 884	3 490	1 907 675	587 325	2 495 000
2A-1104	2	55	2 RK B	0,7686	41 884	3 490	1 907 675	537 325	2 445 000
2A-1201	3	55	2 RK B	0,7686	41 884	3 490	1 907 675	587 325	2 495 000
2A-1202	3	55	2 RK B	0,7686	41 884	3 490	1 907 675	637 325	2 545 000
2A-1203	3	55	2 RK B	0,7686	41 884	3 490	1 907 675	587 325	2 495 000
2A-1204	3	55	2 RK B	0,7686	41 884	3 490	1 907 675	637 325	2 545 000
2A-1301	4	55	2 RK B	0,7686	41 884	3 490	1 907 675	637 325	2 545 000
2A-1302	4	55	2 RK B	0,7686	41 884	3 490	1 907 675	687 325	2 595 000
2A-1303	4	55	2 RK B	0,7686	41 884	3 490	1 907 675	637 325	2 545 000
2A-1304	4	55	2 RK B	0,7686	41 884	3 490	1 907 675	637 325	2 545 000
2A-1401	5	112	4,5 RK B	1,2759	69 529	5 794	3 166 800	1 228 200	4 395 000
2A-1402	5	55	2 RK B	0,7686	41 884	3 490	1 907 675	737 325	2 645 000
2A-1403	5	55	2 RK B	0,7686	41 884	3 490	1 907 675	787 325	2 695 000
2B-1001	1	63	2 RK M	0,8301	45 236	3 770	2 060 319	434 681	2 495 000
2B-1002	1	55	2 RK M	0,7686	41 884	3 490	1 907 675	437 325	2 345 000
2B-1003	1	55	2 RK B	0,7686	41 884	3 490	1 907 675	387 325	2 295 000
2B-1101	2	55	2 RK B	0,7686	41 884	3 490	1 907 675	537 325	2 445 000
2B-1102	2	55	2 RK B	0,7686	41 884	3 490	1 907 675	537 325	2 445 000
2B-1103	2	55	2 RK B	0,7686	41 884	3 490	1 907 675	537 325	2 445 000
2B-1104	2	55	2 RK B	0,7686	41 884	3 490	1 907 675	587 325	2 495 000
2B-1201	3	55	2 RK B	0,7686	41 884	3 490	1 907 675	587 325	2 495 000
2B-1202	3	55	2 RK B	0,7686	41 884	3 490	1 907 675	587 325	2 495 000
2B-1203	3	55	2 RK B	0,7686	41 884	3 490	1 907 675	587 325	2 495 000
2B-1204	3	55	2 RK B	0,7686	41 884	3 490	1 907 675	637 325	2 545 000
2B-1301	4	55	2 RK B	0,7686	41 884	3 490	1 907 675	637 325	2 545 000
2B-1302	4	55	2 RK B	0,7686	41 884	3 490	1 907 675	637 325	2 545 000
2B-1303	4	55	2 RK B	0,7686	41 884	3 490	1 907 675	637 325	2 545 000
2B-1304	4	55	2 RK B	0,7686	41 884	3 490	1 907 675	637 325	2 545 000
2B-1401	5	112	4,5 RK B	1,2759	69 529	5 794	3 166 800	1 228 200	4 395 000
2B-1402	5	55	2 RK B	0,7686	41 884	3 490	1 907 675	737 325	2 645 000

Brf Origo

G. Lägenhetsredovisning

Tabell G

Lgh nr	Vån. plan	Lgh area m2 BOA	Lägenhetsbeskrivning Se Lägenhetsbeteckningar nedan.	Andels-tal %	Summa års-avgifter kronor	Månads-avgifter. kr	Insats kr	Upp-låtelse-avgift, kr	Summa insats och uppl. avg, kr
BB-1001	1	76	3 RK M	0,9685	52 778	4 398	2 403 829	691 171	3 095 000
BB-1101	2	76	3 RK B	0,9685	52 778	4 398	2 403 829	741 171	3 145 000
BB-1102	2	97	4 RK B	1,1606	63 246	5 271	2 880 624	864 376	3 745 000
BB-1201	3	76	3 RK B	0,9685	52 778	4 398	2 403 829	791 171	3 195 000
BB-1202	3	97	4 RK B	1,1606	63 246	5 271	2 880 624	964 376	3 845 000
BB-1301	4	76	3 RK B	0,9685	52 778	4 398	2 403 829	841 171	3 245 000
BB-1302	4	97	4 RK B	1,1606	63 246	5 271	2 880 624	1 064 376	3 945 000
BB-1401	5	76	3 RK B	0,9685	52 778	4 398	2 403 829	891 171	3 295 000
BB-1402	5	97	4 RK B	1,1606	63 246	5 271	2 880 624	1 164 376	4 045 000
BB-1501	6	76	3 RK B	0,9685	52 778	4 398	2 403 829	941 171	3 345 000
BB-1502	6	97	4 RK B	1,1606	63 246	5 271	2 880 624	1 264 376	4 145 000
BB-1601	7	76	3 RK B	0,9685	52 778	4 398	2 403 829	991 171	3 395 000
BB-1602	7	97	4 RK B	1,1606	63 246	5 271	2 880 624	1 364 376	4 245 000
BC-1001	1	76	3 RK M	0,9685	52 778	4 398	2 403 829	791 171	3 195 000
BC-1002	1	81	3 RK M	1,0069	54 870	4 573	2 499 138	745 862	3 245 000
BC-1101	2	76	3 RK B	0,9685	52 778	4 398	2 403 829	841 171	3 245 000
BC-1102	2	98	4 RK B	1,1683	63 666	5 306	2 899 735	745 265	3 645 000
BC-1201	3	76	3 RK B	0,9685	52 778	4 398	2 403 829	891 171	3 295 000
BC-1202	3	98	4 RK B	1,1683	63 666	5 306	2 899 735	845 265	3 745 000
BC-1301	4	76	3 RK B	0,9685	52 778	4 398	2 403 829	941 171	3 345 000
BC-1302	4	98	4 RK B	1,1683	63 666	5 306	2 899 735	945 265	3 845 000
BC-1401	5	76	3 RK B	0,9685	52 778	4 398	2 403 829	991 171	3 395 000
BC-1402	5	98	4 RK B	1,1683	63 666	5 306	2 899 735	1 045 265	3 945 000
BC-1501	6	76	3 RK B	0,9685	52 778	4 398	2 403 829	1 041 171	3 445 000
BC-1502	6	98	4 RK B	1,1683	63 666	5 306	2 899 735	1 145 265	4 045 000
BC-1601	7	76	3 RK B	0,9685	52 778	4 398	2 403 829	1 091 171	3 495 000
BC-1602	7	98	4 RK B	1,1683	63 666	5 306	2 899 735	1 245 265	4 145 000
BD-1001	1	76	3 RK M	0,9685	52 778	4 398	2 403 829	691 171	3 095 000
BD-1101	2	97	4 RK B	1,1606	63 246	5 271	2 880 624	764 376	3 645 000
BD-1102	2	76	3 RK B	0,9685	52 778	4 398	2 403 829	741 171	3 145 000
BD-1201	3	97	4 RK B	1,1606	63 246	5 271	2 880 624	864 376	3 745 000
BD-1202	3	76	3 RK B	0,9685	52 778	4 398	2 403 829	791 171	3 195 000
BD-1301	4	97	4 RK B	1,1606	63 246	5 271	2 880 624	964 376	3 845 000
BD-1302	4	76	3 RK B	0,9685	52 778	4 398	2 403 829	841 171	3 245 000
BD-1401	5	97	4 RK B	1,1606	63 246	5 271	2 880 624	1 064 376	3 945 000
BD-1402	5	76	3 RK B	0,9685	52 778	4 398	2 403 829	891 171	3 295 000
BD-1501	6	97	4 RK B	1,1606	63 246	5 271	2 880 624	1 164 376	4 045 000
BD-1502	6	76	3 RK B	0,9685	52 778	4 398	2 403 829	941 171	3 345 000
BD-1601	7	97	4 RK B	1,1606	63 246	5 271	2 880 624	1 264 376	4 145 000
BD-1602	7	76	3 RK B	0,9685	52 778	4 398	2 403 829	991 171	3 395 000
SUMMA		7 632	SUMMA	100,0000	5 449 248		248 193 073	82 741 927	330 935 000
Antal lgh		113 st	Differens	-0,0033	-13		0	0	0

Lägenhetsbeteckningar

RK: Rum och kök. Siffran före anger antal rum.
M: Mark / uteplats, som ingår i bostadsrätten.
B: Balkong

Sammanställning, Bostäder

	kronor	kr/m2
Summa årsavgift	5 449 248	714
Summa insats och upplåtelseavgift	330 935 000	43 362

2017050805844

H. Ekonomisk prognos

År	1 2020	2 2021	3 2022	4 2023	5 2024	6 2025	11 2030
År 1 är första året enligt ekonomisk plan (Avser prisliga i nominella tal aktuellt år)							
1. RÄNTEKOSTNADER	3 624 450	3 620 826	3 617 201	3 613 577	3 609 952	3 606 328	3 573 460
Låneräntor	3 624 450	3 620 826	3 617 201	3 613 577	3 609 952	3 606 328	3 573 460
2. DRIFTSKOSTNADER	2 348 553	2 395 524	2 443 434	2 492 303	2 542 149	2 592 992	2 862 873
Driftskostnader	2 348 553	2 395 524	2 443 434	2 492 303	2 542 149	2 592 992	2 862 873
3. ÖVRIGA KOSTNADER	58 370	59 537	60 728	61 943	63 182	64 445	71 153
Fastighetsskatt / fastighetsavgift	58 370	59 537	60 728	61 943	63 182	64 445	71 153
4. INTÄKTER EXKL ÅRSavgifter	-936 940	-955 679	-974 792	-994 288	-1 014 174	-1 034 459	-1 142 126
Hyrer lokaler, P-platser mm	-936 940	-955 679	-974 792	-994 288	-1 014 174	-1 034 459	-1 142 126
5. AMORTERINGAR/AVSÄTTNINGAR	354 815	359 495	364 269	369 138	374 104	438 671	572 491
Amorteringar, lån	120 815	120 815	120 815	120 815	120 815	180 316	287 247
Avsättningar, underhåll	234 000	238 680	243 454	248 323	253 289	258 355	285 244
6. AVSKRIVNING/BOKFÖRT RESULTAT							
Avskrivningar (årliga)	3 357 000	3 357 000	3 357 000	3 357 000	3 357 000	3 357 000	3 357 000
Årets bokföringens resultat	-3 002 185	-2 997 505	-2 992 731	-2 987 862	-2 982 896	-2 918 329	-2 784 509

PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

Låneräntor, viktat medel	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total BOA	7 632	7 632	7 632	7 632	7 632	7 632	7 632

ÅRSavgIFT

Årsavgifter	5 449 248	5 479 703	5 510 840	5 542 673	5 575 213	5 667 977	5 937 851
Kostnader per m2 BOA	714	718	722	726	731	743	778

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

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

Bostadsrättsföreningen är befriad från fastighetsavgift i 15 år.

2017050805845

I. Känslighetsanalys

År	1	2	3	4	5	6	11
År 1 är första året enligt ekonomisk plan	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2030
Beräknad enligt ekonomisk prognos							
Årsavgifter	5 449 248	5 479 703	5 510 841	5 542 672	5 575 212	5 667 978	5 937 849
Årsavgift i genomsnitt kr/m ²	714	718	722	726	731	743	778
Beräknad med ökad låneränta +1 procentenhet							
Årsavgifter	6 657 398	6 686 645	6 716 575	6 747 198	6 778 529	6 870 087	7 129 002
Årsavgift i genomsnitt kr/m ²	872	876	880	884	888	900	934
Beräknad med ökad årlig inflation +1 procentenhet							
Årlig inflation	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Årsavgifter	5 449 248	5 503 210	5 559 031	5 616 765	5 676 473	5 797 721	6 231 505
Årsavgift i genomsnitt kr/m ²	714	721	728	736	744	760	816

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

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

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

Göteborg den 27, 4 2017.

Bostadsrättsföreningen
Origo

Eva Eklund

Lennart Evenäs

Jan Larsson

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 27 april 2017 för bostadsrättsföreningen Origo, org. nr: 769632-8157.

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

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga.

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

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

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

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

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

Stockholm den 3 maj 2017



Björn Olofsson
Civ.ing
Bertilsbergsvägen 13
181 57 Lidingö



Johan Widén
Civ.ing
Hornsbergs Strand 15 B
112 17 STOCKHOLM

Bilaga till granskningsintyg dat 2017-05-03 för Brf Origo

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2016-08-31
2. Registreringsbevis	2016-10-03
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2016-10-24
4. Köpekontrakt för marken inkl bilagor	2016-11-07
5. Kreditoffert Handelsbanken	2016-11-10
6. Beslut om startbesked	2016-11-16
7. Utdrag från fastighetsregistret	2017-04-11
8. Beräkning av taxeringsvärde	2017-04-12
9. Tidplan	2017-04-27
10. Bekräftelse av återvinningsrum	2017-04-19

fw

