

EKONOMISK PLAN FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SVERIGEHUSETS KUBIK 2

Org nr. 769635-2959

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

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

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SVERIGEHUSETS KUBIK 2

A Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Sverigehusets Kubik 2, 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 november 2017 – december 2019 pågår bebyggelse av sammanlagt 52 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 Rambergsstaden och Biskopsgården i Göteborg (antogs 2015-06-11, laga kraft 2015-09-28). Bygglov är beviljat.

Upplåtelsen av bostadsrätterna i föreningen beräknas ske den 1 november 2019, dock tidigast då ekonomisk plan registrerats och slutlig anskaffningskostnad redovisats på extra stämma. Inflyttning i lägenheterna beräknas ske under december 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. Balkonger och uteplatser ingår i upplåtelsen.

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 har ett särskilt mobilitetsavtal tecknats med staden 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 2

Bostadsrättsföreningen har förvärvat samtliga aktier i Sverigehuset i Lundbypark 2 AB, org. nr 559064-3325, från Sverigehusets dotterbolag. Sverigehuset i Lundbypark 2 AB ägde vid tillträdet fastigheten Göteborg Rambergsstaden 74:9, på vilken bostadsrättsföreningen uppför flerbostadshuset. Sverigehuset i Lundbypark 2 AB har sålt fastigheten för skattemässigt värde till bostadsrättsföreningen. Bostadsrättsföreningen har därefter likviderat Sverigehuset i Lundbypark 2 AB. Kostnaden för likvideringen 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 126 452 636 kr fördelat på 82 193 750 kr för byggnad och 44 258 886 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 BFNAR 2016:10; Årsredovisning i mindre företag.

2019091105340

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SVERIGEHUSETS KUBIK 2

B Beskrivning av fastighet

Fastighetsbeteckning	Göteborg Rambergsstaden 74:9
Adress	Korstörnegatan 1-13 och Rödlönsgången 20, Göteborg
Fastighetens areal	1 117 m ²
Boarea	2 577 m ²
Byggnadernas antal	Ett flerbostadshus
Antal bostadslägenheter	52 lägenheter
Antal våningar	Åtta våningar i högsta delen, inklusive vind och delvis källare
Allmänna ytor	Två 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 31 % för driften av gemensamhetsanläggningen. Gemensamhetsanläggningen delägarförvaltas.

Sophantering kommer ske genom miljöhuset placerat på innergård med kärl för avfallshantering. Återvinningsstation finns i närområdet.

Göteborg Rambergsstaden GA:10

Föreningen kommer att ha 14 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 22 %. 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 19 % för driften av gemensamhetsanläggningen. Gemensamhetsanläggningen delägarförvaltas.

Övriga blivande gemensamhetsanläggningar

Andelstalet för driften av lokalgator, trottoarer, mikroplatser (bänkar, sittplatser och dylikt), parkeringsplatser utomhus, elbilsladdare 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 använda entré, trapphus och hiss för åtkomst till gemensamt orangeri samt garage, har rätt att använda utrymme för åtkomst av teknikrum för el och fiber, har rätt att underhålla och förnya elledningar samt fiberledningar i gemensamt teknikrum. Fastigheten belastas av servitut av sådant slag som erfordras för tillträde till område för underhållsarbete på allmän gata, åtkomst till teknikrum för fjärrvärme, el och fiber, rätt att dra ledningar till egen fastighet, åtkomst till samt användning av sex förråd på vind, rätt att använda entré, trapphus och hiss samt rätt att underhålla fjärrvärmeledningar.

"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 2

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	Betong trappor i standard terazzo/ natur
Entrédörrar	Lägenhetsdörr, ståldörr säkerhetsdörr RC3
Plåtarbeten	Hängrännor, fotplåt, stuprör, droppbleck och dylikt utföres med färgsättning.
Orangeri	Gemensamhetsrum med öppningsbara fönster.
Fönster	Trä och aluminium, hänsyn tas till energi- och solvärmelaster.
Mark	Uteplatser med betongmarksten, i övrigt gräsytor och planteringar.
Uppvärmningssystem	Bostadshusen värms med fjärrvärme.
Ventilation	Lägenheterna är försedda med mekanisk från- och tilluftsventilation med värmeåtervinning.
VA och el	Fastigheten blir ansluten till allmänt VA och elnät.
Sophantering	Sophantering kommer ske genom miljöhuset placerat på innergård med kärl för avfallshantering. Miljöhuset delas med ytterligare två föreningar i kvarteret.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SVERIGEHUSETS KUBIK 2G = golv
D = dörrarFo = foder
T = takS = socklar
Fö = fönsterV = väggar
Ö = övrigt

Entré/hall	G	Ekparkett
	S	Målad vit
	Fo	Trä, vita
	V	Målat vit
	D	Slät, vit
	T	Målat vit
	Ö	Hatthylla
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 typ Siemens Mikrovågsugn typ Siemens Inbyggnadsugn typ Siemens Diskmaskin typ 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 typ Siemens / alt Kombimaskin typ Siemens Bänkskiva i laminat och skåp över tvättmaskin och torktumlare Kommod och skåp Svedbergs Forma Forsa duschvägg klarglas WC-stol Svedbergs Tvättställ Svedbergs Handdukstork typ Eaisy Svedbergs Handdukskrokar, toalettpappershållare
	Sovrum	G
S		Målad vit
Fo		Trä, vita
V		Målad vit
D		Slät, vit
Fö		Trä, fabriksmålade. Aluminium / trä. Fönsterbänk i sten.

2019091105344

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SVERIGEHUSETS KUBIK 2

T Målat
Ö Garderober enligt ritning

Vardagsrum
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, toalettpappershållare

Klk
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 2

G = golv
D = dörrar

Fo = foder
T = tak

S = socklar
Fö = fönster

V = väggar
Ö = övrigt

Kök	G	Furugolv	
	S	Furu	
	Fo	Trä	
	V	Dammbunden betong, kakel som stänkskydd	
	T	Dammbunden betong	
	Ö	Köksenhet: 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 2

C Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Köpeskilling för föreningens fastighet (aktier) inkl markutveckling och andel i samfällighetsförening	91 593 960 kr
Nybyggnadskostnader	82 193 750 kr
Likviditetsreserv	<u>260 000 kr</u>
Summa	174 047 710 kr

Finansieringsplan

Fastighetsförvärv enligt ovan	174 047 710 kr
Föreningens lån	- 36 482 710 kr
Insatser och upplåtelseavgifter	- <u>137 565 000 kr</u>
Summa	0 kr

Nyckeltal

Area	
Bostadsarea bruttoarea (BTA)	3 304 kvm
Upplåten lägenhetsarea (BOA)	2 577 kvm
Upplåten lokalarea (LOA)	0 kvm
Nyckeltal per kvadratmeter	
Anskaffningsvärde kronor per kvadratmeter bruttoarea (BTA)	52 678 kr/kvm
Insatser och upplåtelseavgifter kronor per kvadratmeter upplåten lägenhetsarea (BOA)	53 382 kr/kvm
Lån kronor per kvadratmeter upplåten lägenhetsarea (BOA)	14 157 kr/kvm
Årsavgift kronor per kvadratmeter upplåten lägenhetsarea (BOA)	645 kr/kvm
Årsavgifter fördelade per hushåll (Telia Triple Play), kronor/år	2 604 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 2

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 byggnad 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 31 procent av lånebeloppet är säkrat i 5 år och resterna 69 procent i 3 år. Föreningen är därigenom garanterad en högsta ränta som utgörs av räntetaksräntan + räntemarginalen, vilket uppgår till cirka 2,3 %. 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	12 160 903	1,90%	rörligt	121 609	231 057	352 666
Lån 2	12 160 903	1,90%	3	121 609	231 057	352 666
Lån 3	12 160 904	2,15%	5	121 609	261 460	383 069
Summa lån	36 482 710			364 827	723 574	1 088 401 kr
Lån		36 482 710 kr				
Insatser		89 417 250 kr				
Upplåtelseavgifter		48 147 750 kr				
Engångsbidrag		0 kr				
Summa finansiering		174 047 710 kr		Summa kapitalkostnad år 1		1 088 401 kr

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SVERIGEHUSETS KUBIK 2

2019091105349

Kapitalkostnader		
Räntekostnader		723 574 kr
Amortering (år 1) ¹		364 827 kr
Delsumma		1 088 401 kr
Avsättningar		
Föreningens fastighetsunderhåll	40 kr / kvm Boa ²	103 080 kr
Delsumma		103 080 kr
Driftskostnader ³		
Ekonomisk förvaltning och administration		52 000 kr
Elförbrukning (fastighet)		65 000 kr
Fastighetskötsel		96 300 kr
Försäkringar		31 000 kr
Rambergstaden GA:9; sophämtning, miljöhus, orangeri		46 500 kr
Rambergstaden GA:10; garage		65 800 kr
Rambergstaden GA:11; gård (skötsel, snöskottning, besiktningar etc)		45 600 kr
Gemensamhetsanläggningar övrig kvartermark (utanför gårdsmark)		31 000 kr
Hisskostnader		35 000 kr
Revisionsarvode		20 000 kr
Styrelsearvode		10 000 kr
Teknisk förvaltning, serviceavtal		25 000 kr
Triple play		135 500 kr
Uppvärmning		126 000 kr
Vattenförbrukning		10 000 kr
Delsumma		794 700 kr
Övriga kostnader		
Fastighetsavgift för bostäder ⁴		0 kr
Delsumma		0 kr
Summa beräknade årliga kostnader år 1		1 986 181 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 fastställt men beräknas bli 73 600 000 kr fördelat med 50 000 000 kr på byggnad och 23 600 000 kr för mark. Uppskattningen är baserad på "Beräknad fastighetstaxering hyreshus 2019-2021", värdeområde 1480102.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SVERIGEHUSETS KUBIK 2

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	645 kr/kvm /år	1 662 613 kr
Årsavgifter fördelade per lägenhet	2 604 kr/lägenhet /år	135 408 kr
<u>Hyror parkeringsplatser garage (0 % vakans)</u>	<u>1 120 kr/mån exkl moms</u>	<u>188 160 kr</u>
Summa beräknade årliga intäkter år 1		1986 181 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 (14 stycken) beräknas till ca 1400 kr per månad inkl moms och ingår inte i årsavgiften, utan debiteras separat.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SVERIGEHUSETS KUBIK 2

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]	Upplåtelseavgif [SEK]	Köpeskillin [SEK]	Årsavgift [SEK]	Månadsavgift [SEK]
4.1001	1	48,0	2 ROK	M	1,9340%	1 729 365	965 635	2 695 000	34 760	2 897
4.1002	1	29,5	STUDIO	M, L 10,5	1,4454%	1 292 472	1 102 528	2 395 000	26 636	2 220
4.1003	1	29,5	STUDIO	M, L 10,5	1,4454%	1 292 472	1 102 528	2 395 000	26 636	2 220
4.1004	1	56,5	2 ROK	M	2,0765%	1 856 791	988 209	2 845 000	37 129	3 094
4.1101	2	62,0	2-3 ROK	B	2,2801%	2 038 830	896 170	2 935 000	40 514	3 376
4.1102	2	30,5	1 ROK	B	1,4454%	1 292 472	552 528	1 845 000	26 636	2 220
4.1103	2	30,5	1 ROK	B	1,4454%	1 292 472	552 528	1 845 000	26 636	2 220
4.1104	2	62,0	2-3 ROK	B	2,2801%	2 038 830	896 170	2 935 000	40 514	3 376
4.1201	3	62,0	2-3 ROK	B	2,2801%	2 038 830	956 170	2 995 000	40 514	3 376
4.1202	3	30,5	1 ROK	B	1,4454%	1 292 472	572 528	1 865 000	26 636	2 220
4.1203	3	30,5	1 ROK	B	1,4454%	1 292 472	572 528	1 865 000	26 636	2 220
4.1204	3	62,0	2-3 ROK	B	2,2801%	2 038 830	956 170	2 995 000	40 514	3 376
4.1301	4	62,0	2-3 ROK	B	2,2801%	2 038 830	1 016 170	3 055 000	40 514	3 376
4.1302	4	30,5	1 ROK	B	1,4454%	1 292 472	602 528	1 895 000	26 636	2 220
4.1303	4	30,5	1 ROK	B	1,4454%	1 292 472	602 528	1 895 000	26 636	2 220
4.1304	4	62,0	2-3 ROK	B	2,2801%	2 038 830	1 016 170	3 055 000	40 514	3 376
4.1401	5	62,0	2-3 ROK	B	2,2801%	2 038 830	1 081 170	3 120 000	40 514	3 376
4.1402	5	30,5	1 ROK	B	1,4454%	1 292 472	632 528	1 925 000	26 636	2 220
4.1403	5	30,5	1 ROK	B	1,4454%	1 292 472	632 528	1 925 000	26 636	2 220
4.1404	5	62,0	2-3 ROK	B	2,2801%	2 038 830	1 081 170	3 120 000	40 514	3 376
4.1501	6	62,0	2-3 ROK	B	2,2801%	2 038 830	1 191 170	3 230 000	40 514	3 376
4.1502	6	30,5	1 ROK	B	1,4454%	1 292 472	672 528	1 965 000	26 636	2 220
4.1503	6	30,5	1 ROK	B	1,4454%	1 292 472	672 528	1 965 000	26 636	2 220
4.1504	6	62,0	2-3 ROK	B	2,2801%	2 038 830	1 191 170	3 230 000	40 514	3 376
5.1001	1	44,5	STUDIO	M, L 14,5	1,7101%	1 529 122	1 315 878	2 845 000	31 086	2 586
5.1002	1	50,5	STUDIO	M, L 17,5	1,9544%	1 747 568	1 747 432	3 495 000	35 098	2 925
5.1003	1	29,5	STUDIO	M, L 10,5	1,4454%	1 292 472	1 102 528	2 395 000	26 636	2 220
5.1004	1	53,0	STUDIO	M, L 11	1,9951%	1 783 976	1 511 024	3 295 000	35 775	2 981
5.1101	2	101,0	4 ROK	B	3,1555%	2 821 595	1 273 405	4 095 000	55 068	4 589
5.1102	2	30,5	1 ROK	B	1,4454%	1 292 472	552 528	1 845 000	26 636	2 220
5.1103	2	30,5	1 ROK	B	1,4454%	1 292 472	552 528	1 845 000	26 636	2 220
5.1104	2	56,5	2 ROK	B	2,0765%	1 856 791	833 209	2 690 000	37 129	3 094
5.1201	3	101,0	4 ROK	B	3,1555%	2 821 595	1 343 405	4 165 000	55 068	4 589
5.1202	3	30,5	1 ROK	B	1,4454%	1 292 472	572 528	1 865 000	26 636	2 220
5.1203	3	30,5	1 ROK	B	1,4454%	1 292 472	572 528	1 865 000	26 636	2 220
5.1204	3	56,5	2 ROK	B	2,0765%	1 856 791	883 209	2 740 000	37 129	3 094
5.1301	4	101,0	4 ROK	B	3,1555%	2 821 595	1 413 405	4 235 000	55 068	4 589
5.1302	4	30,5	1 ROK	B	1,4454%	1 292 472	602 528	1 895 000	26 636	2 220
5.1303	4	30,5	1 ROK	B	1,4454%	1 292 472	602 528	1 895 000	26 636	2 220
5.1304	4	56,5	2 ROK	B	2,0765%	1 856 791	938 209	2 795 000	37 129	3 094
5.1401	5	101,0	4 ROK	B	3,1555%	2 821 595	1 473 405	4 295 000	55 068	4 589
5.1402	5	30,5	1 ROK	B	1,4454%	1 292 472	632 528	1 925 000	26 636	2 220
5.1403	5	30,5	1 ROK	B	1,4454%	1 292 472	632 528	1 925 000	26 636	2 220
5.1404	5	56,5	2 ROK	B	2,0765%	1 856 791	983 209	2 840 000	37 129	3 094
5.1501	6	101,0	4 ROK	B	3,1555%	2 821 595	1 543 405	4 365 000	55 068	4 589
5.1502	6	30,5	1 ROK	B	1,4454%	1 292 472	657 528	1 950 000	26 636	2 220
5.1503	6	30,5	1 ROK	B	1,4454%	1 292 472	657 528	1 950 000	26 636	2 220
5.1504	6	56,5	2 ROK	B	2,0765%	1 856 791	1 033 209	2 890 000	37 129	3 094
5.1601	7	101,0	4 ROK	B	3,1555%	2 821 595	1 673 405	4 495 000	55 068	4 589
5.1602	7	30,5	1 ROK	B	1,4454%	1 292 472	702 528	1 995 000	26 636	2 220
5.1603	7	30,5	1 ROK	B	1,4454%	1 292 472	702 528	1 995 000	26 636	2 220
5.1604	7	56,5	2 ROK	B	2,0765%	1 856 791	1 133 209	2 990 000	37 129	3 094
Summa		2577,0			100,000%	89 417 250	48 147 750	137 565 000	1 798 021	149 835

89 417 250

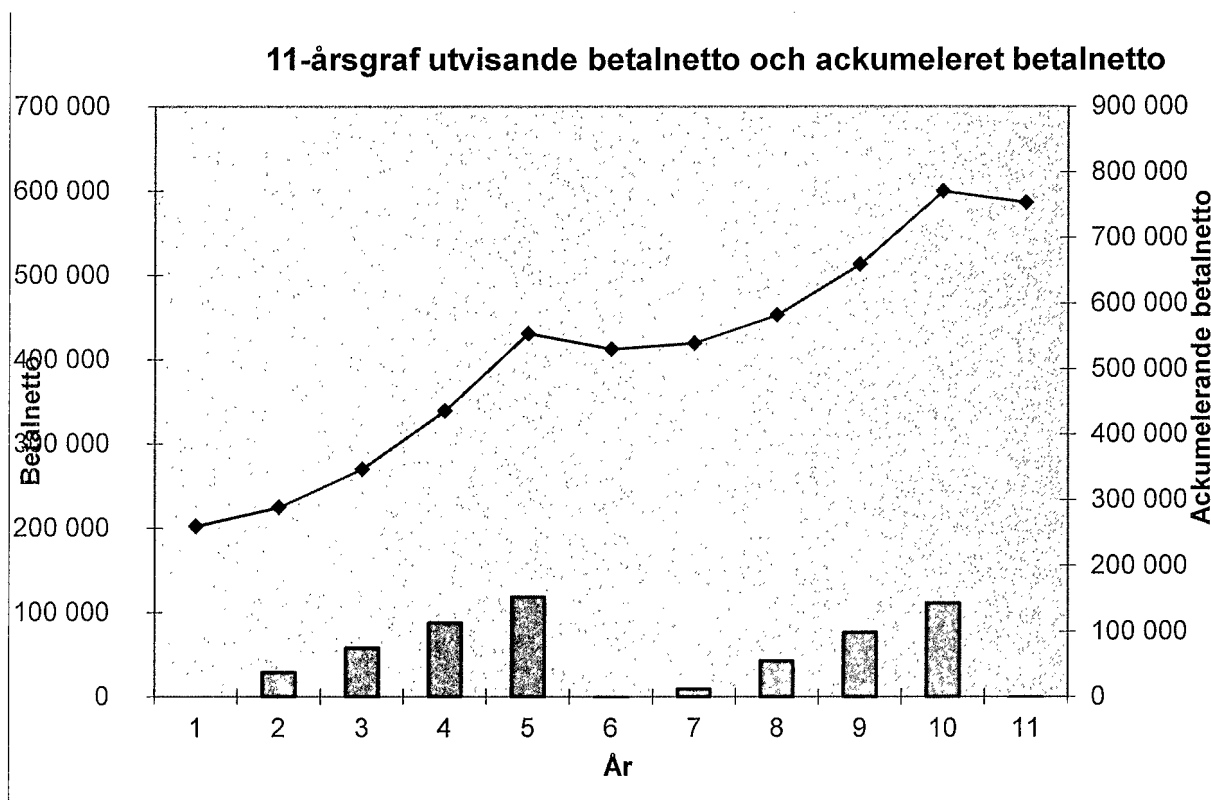
M = Mark ingår i upplåtelsen enligt bilaga till upplåtelseavtal
 B = Balkong ingår i upplåtelsen enligt bilaga till upplåtelseavtal
 L = Blarea på loft ingår i lägenheten

Projekt: Brf Sverigehusets Kubik 2			Kostnadsutveckling			Procent/år															
Ort: Göteborg			Driftskostnader			2,00%															
Insats	Kr/m ²	Kronor	Årsavgifter			2,00%															
	34 698	89 417 250	Ränta på medel i kassan			0,00%															
Upplåtelseavgift	18 684	48 147 750	Avskrivning			1,00%															
Summa insats o uppl.	53 382	137 565 000	ÅR 1	kr/kvm	ÅR 2	ÅR 3	ÅR 4	ÅR 5	ÅR 6	ÅR 7	ÅR 8	ÅR 9	ÅR 10	ÅR 11	ÅR 16	kr/kvm					
Intäkter		Antal	Medelhvra																		
Årsavgift andelstal	2 577 m ²	645 kr/m ² Boa	1 662 613	645	1 695 865	1 729 782	1 764 378	1 799 666	1 835 659	1 872 372	1 909 820	1 948 016	1 986 976	2 026 716	2 237 658	868					
Årsavgift per lgh	52 lgh	2 604 kr/lgh/år	135 408	53	138 116	140 878	143 696	146 570	149 501	152 491	155 541	158 652	161 825	165 062	182 241	71					
Hvra bilplats garage	14,00 st	1 120 kr/mån	188 160	73	191 923	195 762	199 677	203 670	207 744	211 899	216 137	220 459	224 869	229 366	253 239	98					
Summa årliga intäkter			1 986 181	771	2 025 904	2 066 423	2 107 751	2 149 906	2 192 904	2 236 762	2 281 497	2 327 127	2 373 670	2 421 143	2 673 138	1037					
Driftskostnader inkl. moms																					
Driftkostnader			794 700	308	810 594	826 806	843 342	860 209	877 413	894 961	912 861	931 118	949 740	968 735	1 069 562	415					
Fastighetsavgift			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	96 370	37					
Avsättning till fastighetsunderhåll			103 080	40	105 142	107 244	109 389	111 577	113 809	116 085	118 407	120 775	123 190	125 654	138 732	54					
Summa driftsunderhåll			897 780	348	915 736	934 050	952 731	971 786	991 222	1 011 046	1 031 267	1 051 892	1 072 930	1 094 389	1 304 663	506					
Driftnetto			1 088 401	422	1 110 169	1 132 372	1 155 020	1 178 120	1 201 682	1 225 716	1 250 230	1 275 235	1 300 740	1 326 755	1 368 475	531					
Kapitalkostnader																					
Räntekostnad lån 1			231 057	90	228 747	226 436	224 125	221 815	277 269	274 350	271 431	268 513	265 594	317 400	299 766	116					
Räntekostnad lån 2			231 057	90	228 747	226 436	224 125	221 815	277 269	274 350	271 431	268 513	265 594	317 400	299 766	116					
Räntekostnad lån 3			261 459	101	258 845	256 230	253 616	251 001	306 151	302 928	299 705	296 483	293 260	344 762	325 608	126					
Amortering lån 1			121 609	47	121 609	121 609	121 609	121 609	121 609	121 609	121 609	121 609	121 609	121 609	121 609	47					
Amortering lån 2			121 609	47	121 609	121 609	121 609	121 609	121 609	121 609	121 609	121 609	121 609	121 609	121 609	47					
Amortering lån 3			121 609	47	121 609	121 609	121 609	121 609	121 609	121 609	121 609	121 609	121 609	121 609	121 609	47					
Summa nettokapitalkostnader			1 088 401	422	1 081 165	1 073 929	1 066 694	1 059 458	1 225 515	1 216 455	1 207 395	1 198 335	1 189 276	1 344 388	1 289 968	501					
Betalnetto			0	0	29 004	58 443	88 326	118 662	-23 833	9 261	42 835	76 900	111 464	-17 633	78 507	30					
Ränteintäkter/kassa			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0					
Betalnetto inkl. ränteintäkter kassa			0	0	29 004	58 443	88 326	118 662	-23 833	9 261	42 835	76 900	111 464	-17 633	78 507	0					
Likviditetsreserv			260 000	101																	
Akkumulerat betalnetto			260 000		289 004	347 447	435 773	554 435	530 602	539 863	582 698	659 598	771 062	753 429	1 140 954						
Amortering			364 827	142	364 827	364 827	364 827	364 827	364 827	364 827	364 827	364 827	364 827	364 827	364 827	142					
Avsättning till fastighetsunderhåll			103 080	40	105 142	107 244	109 389	111 577	113 809	116 085	118 407	120 775	123 190	125 654	138 732	54					
Avskrivning			-821 938	-319	-821 938	-821 938	-821 938	-821 938	-821 938	-821 938	-821 938	-821 938	-821 938	-821 938	-821 938	-319					
Resultat			-354 030	-137	-322 965	-291 423	-259 395	-226 871	-367 134	-331 765	-295 869	-259 436	-222 456	-349 090	-239 871	-93					
Akkumulerat resultat			354 030		-676 995	968 419	-1 227 814	-1 454 685	-1 821 819	-2 153 584	-2 449 452	-2 708 888	-2 931 344	-3 280 434	-4 511 475						

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SVERIGEHUSETS KUBIK 2

11-årsgraf betalnetto

2019091105353



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SVERIGEHUSETS KUBIK 2

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	645	787	645
2	658	798	661
3	671	810	678
4	685	822	694
5	698	834	712
6	712	847	729
7	727	860	748
8	741	873	766
9	756	886	785
10	771	900	805
11	786	914	825
12	802	928	846
13	818	943	867
14	835	958	889
15	851	973	911
16	868	989	934

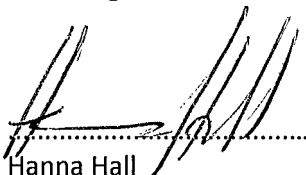
* Driftskostnaden ökad med 1% per år i förhållande till ekonomisk prognos

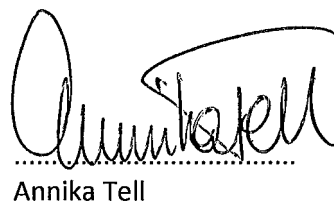
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SVERIGEHUSETS KUBIK 2

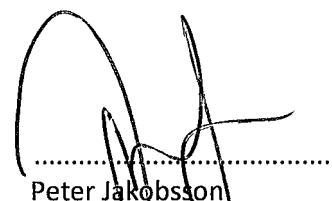
G Särskilda förhållanden

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 tilläggsförsäkring 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 2019-08-20


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 2** (org. nr. 769635-2959), 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 26 augusti 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 är inte den slutliga och för upplåtelse krävs därför att den slutliga anskaffningskostnaden redovisas på föreningsstämma.

Bostadsmarknaden på orten bedöms överensstämma med i planen angiva bostadspriser.

Göteborg den 4 september 2019



Björn Sahlin

Advokatfirman Wåhlin AB

Av Boverket förklarad behörig intygsgivare

Advokatverksamhet omfattas av ansvarsförsäkring

Handlingar som ligger till grund för bedömningen

Uppdragsbeställning	Brf	2019-08-20
Stadgar	Brf	2018-01-15, antagna på stämma
Registreringsbevis	Bolagsverket	2019-08-23
Fastighetsutdrag	Metria Fastighetssök	2019-08-21
Aktieöverlåtelseavtal	Sverigehuset Projektutveckling i Lundbypark AB / Brf	2017-10-02
Köpeavtal	Sverigehuset i Lundbypark 2 AB / Brf	2018-05-15
Entreprenadavtal	Brf / Skanska Sverige AB	2017-10-20
Taxeringsvärdeberäkning	Skatteverket	2019-08-15
Beslut startbesked	Göteborgs Stad	2018-03-08
Förrättningskarta	Göteborgs Stad	2018, upprättad
Prospekt	https://www.sverigehuset.se/projekt/kubik	odaterad
Beskrivning om byggnationens skede	Adam Frankenius, byggledare	2019-09-02
Låneoffert	Nordea	2019-08-15
Garantiutfästelse anskaffningskostnad samt osålda lägenheter	Sverigehuset i Göteborg AB / Brf	2017-10-02

Sköldeberg FastighetsVärdering

INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen från 2019-08-20 för **Bostadsrättsföreningen Sverigehusets Kubik 2** (769635-2959) 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.

Jag anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Intyget avser en preliminär kostnad.

Bostadsrättsmarknaden på orten är sådan att lägenheterna bedöms kunna upplåtas som planerat.

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 2019-09-04



Gunnar Sköldeberg

Gunnar Sköldeberg Konsult AB

Av Boverket förordnad intygsgivare

Underlag som varit tillgängligt vid planens bedömning:

- | | | |
|---|---------------------------|------------|
| ▪ Uppdragsbeställning | Brf Sverigehusets Kubik 2 | 2019-08-20 |
| ▪ Föreningsstadgar | Brf, stämmobeslut | 2018-01-15 |
| ▪ Registreringsbevis | Bolagsverket | 2017-09-14 |
| ▪ Fastighetsdatautdrag | Metria | 2019-08-21 |
| ▪ Förrättningskarta | Lantmäteriet | 2018 |
| ▪ Överenskommelse om klyvning Göteborgs Stad / 9 köpare | | 2017-09-19 |
| ▪ Detaljplan, antagen | Göteborgs Stad | 2015-06-11 |
| ▪ Detaljplan, laga kraft bevis | Göteborgs Stad | 2015-10-12 |

▪	Marklov	Göteborgs stad	2017-10-02
▪	Bygglovsritningar	Sverigehuset	2017-04-24
▪	Startbesked	Göteborgs Stad	2018-03-08
▪	Taxeringsvärdesberäkning	Skatteverket/Sverigehuset	2019-08-15
▪	Köpekontrakt, fastighet	Göteborgs Stad / 9 köpare	2017-09-14
▪	Köpebrev, fastigheten	Brf / Sverigehuset i Lundby***	2018-05-15
▪	Aktieöverlåtelseavtal	Sverigehuset * ... AB / brf	2017-10-02
▪	Totalentreprenadkontrakt	Brf / Skanska Sverige AB	2017-10-28
▪	Låne- och ränteffert	Nordea	2019-08-15
▪	OTC Cap, räntetaksavtal, 3 st	Nordea	2017-11-07
▪	Garantiförbindelse	Sverigehuset i Gbg AB / brf	2017-10-02
▪	Skattemässiga markposter	Sverigehuset	2019
▪	Status för byggnationen	Adam Frankenius, Sweco	2019-09-03



*1 Sverigehuset Projektutveckling i Lundbypark AB

*2 upphandlingsprotokoll

*3 Lundbypark 2 AB