

EKONOMISK PLAN FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SVERIGEHUSETS KUBIK 3

Org nr. 769636-1604

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, 12-årsgraf och känslighetsanalys	14
G Särskilda förhållanden	17



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SVERIGEHUSETS KUBIK 3

A Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Sverigehusets Kubik 3, 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 2018 – mars 2020 pågår bebyggelse av sammanlagt 55 lägenheter i ett flerbostadshus. Nybyggnadsår blir 2020. 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 16 december 2019, dock tidigast då ekonomisk plan registrerats och slutlig anskaffningskostnad redovisats på extra stämma. Inflyttning i lägenheterna beräknas ske under mars 2020. 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, såsom exempelvis kostnad för lagfart, pantbrev och fastighetsbildning. 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 bostadsrättshavare 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

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SVERIGEHUSETS KUBIK 3

gott om cykelparkeringar. Allt i syfte att underlätta ett hållbart boende utan behov av egen bil.

Bostadsrättsföreningen har förvärvat samtliga aktier i Sverigehuset i Lundbypark 3 AB, org. nr 559064-3333, från Sverigehusets dotterbolag. Sverigehuset i Lundbypark 3 AB ägde vid tillträdet fastigheten Göteborg Rambergsstaden 74:10, på vilken bostadsrättsföreningen uppför flerbostadshuset. Sverigehuset i Lundbypark 3 AB har sålt fastigheten för skattemässigt värde till bostadsrättsföreningen. Bostadsrättsföreningen har därefter likviderat Sverigehuset i Lundbypark 3 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 131 214 920 kr fördelat på 85 618 750 kr för byggnad och 45 596 170 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.

201911103260

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SVERIGEHUSETS KUBIK 3

B Beskrivning av fastighet

Fastighetsbeteckning	Göteborg Rambergsstaden 74:10
Adress	Rödlönngången 22-32, 417 11 Göteborg
Fastighetens areal	876 m ²
Boarea	2 633 m ²
Byggnadernas antal	Ett flerbostadshus
Antal bostadslägenheter	55 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 33 % för driften av gemensamhetsanläggningen. Gemensamhetsanläggningen delägarförvaltas.

Sophantering kommer ske genom miljöhuset placerat på innergård med kärl för avfallshantering och återvinning.

Göteborg Rambergsstaden GA:10

Föreningen kommer att ha 13 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 21 %. 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.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SVERIGEHUSETS KUBIK 3

Övriga blivande gemensamhetsanläggningar

Andelstalet för driften av lokalgator, trottoarer, mikroplatser (bänkar, sittplatser och dyligt), 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 underhålla byggnadsdel som går över fastighetsgräns, använda entré, trapphus och hiss på angränsande fastigheter för åtkomst till gemensamt orangeri, garage, teknikrum, vindsförråd, samt att anlägga och underhålla ledningar för vatten- och avlopp, fjärrvärme, el och fiber, använda sex lägenhetsförråd på vind. Fastigheten belastas av servitut av sådant slag som efordras för annan att underhålla byggnadsdel som går över fastighetsgräns samt belastas av stadens rätt att tillträda kvartersmark för underhåll av allmän gata.

"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 3

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 3

G = golv
D = dörrar

Fo = foder
T = tak

S = socklar
Fö = fönster

V = 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 *Köksenhet:*
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 Ekparkett
S Målad vit
Fo Trä, vita
V Målad vit
D Slät, vit
Fö Trä, fabriksmålade. Aluminium / trä. Fönsterbänk i sten.

2019111103264

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SVERIGEHUSETS KUBIK 3

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 3G = golv
D = dörrarFo = foder
T = takS = socklar
Fö = fönsterV = väggar
Ö = övrigt

Kök	G	Furugolv	
	S	Furu	
	Fo	Trä	
	V	Dammbunden betong, kakel som stänkskydd	
	T	Dammbunden betong	
	Ö	<i>Köksenhet:</i> Skåpsnickerier från Marbodal, omfattning enligt ritning. Kyl/frys Siemens, trälucka marbodal Induktionshäll Siemens Mikrovågsugn Siemens Inbyggadsugn 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 Eaisy 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 3

C Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Köpeskilling för föreningens fastighet (aktier) inkl markutveckling och andel i samfällighetsförening	90 316 950 kr
Nybyggnadskostnader	85 618 750 kr
Likviditetsreserv	<u>275 000 kr</u>
Summa	176 210 700 kr

Finansieringsplan

Fastighetsförvärv enligt ovan	176 210 700 kr
Föreningens lån	- 37 815 700 kr
Insatser och upplåtelseavgifter	- <u>138 395 000 kr</u>
Summa	0 kr

Preliminära nyckeltal

Area	
Bostadsarea bruttoarea (BTA)	3 433 kvm
Upplåten lägenhetsarea (BOA)	2 633 kvm
Upplåten lokalarea (LOA)	0 kvm
Nyckeltal per kvadratmeter	
Anskaffningsvärde kronor per kvadratmeter bruttoarea (BTA)	51 328 kr/kvm
Insatser och upplåtelseavgifter kronor per kvadratmeter upplåten lägenhetsarea (BOA)	52 561 kr/kvm
Lån kronor per kvadratmeter upplåten lägenhetsarea (BOA)	14 362 kr/kvm
Årsavgift kronor per kvadratmeter upplåten lägenhetsarea (BOA)	656 kr/kvm
Årsavgifter fördelade per hushåll (Triple Play), kronor/år	2 604 kr/hushåll
Kassaflöde per kvadratmeter BOA	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 3

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 33 procent av lånebeloppet är säkrat i 5 år och resterande 67 procent i 3 år. Föreningen är därigenom garanterad en högsta ränta som utgörs av räntetaksräntan + räntemarginalen, vilket uppgår till cirka 2,3%. 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	12 605 233	1,90%	rörligt	126 052	239 499	365 552
Lån 2	12 605 233	1,90%	rörligt	126 052	239 499	365 551
Lån 3	12 605 234	2,15%	rörligt	126 053	271 013	397 065
Summa lån	37 815 700 kr			378 157 kr	750 011 kr	1 128 168 kr
Lån		37 815 700 kr				
Insatser		89 956 750 kr				
Upplåtelseavgifter		48 438 250 kr				
Engångsbidrag		0 kr				
Summa finansiering		176 210 700 kr		Summa kapitalkostnad år 1		1 128 168 kr

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SVERIGEHUSETS KUBIK 3

Kapitalkostnader		
Räntekostnader		750 011 kr
Amortering (år 1) ¹		378 157 kr
Delsumma		1 128 168 kr
Avsättningar		
Föreningens fastighetsunderhåll	40 kr / kvm Boa ²	105 340 kr
Delsumma		105 340 kr
Driftskostnader ³		
Ekonomisk förvaltning och administration		55 000 kr
Elförbrukning (fastighet)		65 000 kr
Fastighetsskötsel		96 300 kr
Försäkringar		31 000 kr
Rambergstaden GA:9; sophämtning, miljöhus, orangeri		49 500 kr
Rambergstaden GA:10; garage		61 100 kr
Rambergstaden GA:11 gård (skötsel, snöskottning, besiktningar etc)		45 600 kr
Gemensamhetsanläggningar övrig kvartersmark (utanför gårdsmark)		33 000 kr
Hisskostnader		35 000 kr
Revisionsarvode		20 000 kr
Styrelsearvode		10 000 kr
Teknisk förvaltning, serviceavtal		25 000 kr
Triple play		143 220 kr
Uppvärmning		132 530 kr
Vattenförbrukning		10 000 kr
Delsumma		812 250 kr
Övriga kostnader		
Fastighetsavgift för bostäder ⁴		0 kr
Delsumma		0 kr
Summa beräknade årliga kostnader år 1		2 045 759 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 fastighetsskatt de femton första åren efter fastställt värdeår. Sverigehuset svarar för fastighetsskatt värdeåret. Taxeringsväde inklusive nybyggnad har ännu ej fastställts men beräknas bli 75 600 000 kr fördelat med 51 000 000 kr på byggnad och 24 600 000 kr för mark. Uppskattningen är baserad på "Beräknad fastighetstaxering hyreshus 2019-2021", värdeområde 1480102.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SVERIGEHUSETS KUBIK 3

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	656 kr/kvm /år	1 727 819 kr
Årsavgifter fördelade per lägenhet	2 604 kr/lägenhet /år	143 220 kr
Hyror parkeringsplatser garage (0 % vakans)	1 120 kr/mån exkl moms	174 720 kr
Summa beräknade årliga intäkter år 1		2 045 759 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. Den uppskattade kostnaden är beräknad på normalförbrukning för en lägenhet med tre personer boende.

Hyra för en parkeringsplats i garage (13 stycken) beräknas till ca 1400 kr per månad inkl moms och ingår inte i årsavgiften, utan debiteras separat.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SVERIGEHUSETS KUBIK 3

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	Andelstal [%]	Insats [SEK]	Upplåtelseavgift [SEK]	Köpeskillnad [SEK]	Årsavgift [SEK]	Månadsavgift [SEK]
6.1001	1	53,5	STUDIO	M, L 1,1	1,8385%	1 653 811	1 591 189	3 245 000	34 369	2 864
6.1002	1	29,5	STUDIO	M, L 10,5	1,3886%	1 249 155	1 095 845	2 345 000	26 597	2 216
6.1003	1	77	3 ROK	M	2,4839%	2 234 404	760 596	2 995 000	45 521	3 793
6.1101	2	62	2-3 ROK	B	2,1905%	1 970 498	1 024 502	2 995 000	40 452	3 371
6.1102	2	30,5	1 ROK	B	1,3886%	1 249 155	525 845	1 775 000	26 597	2 216
6.1103	2	30,5	1 ROK	B	1,3886%	1 249 155	525 845	1 775 000	26 597	2 216
6.1104	2	77	3 ROK	B	2,4839%	2 234 404	910 596	3 145 000	45 521	3 793
6.1201	3	62	2-3 ROK	B	2,1905%	1 970 498	1 074 502	3 045 000	40 452	3 371
6.1202	3	30,5	1 ROK	B	1,3886%	1 249 155	535 845	1 785 000	26 597	2 216
6.1203	3	30,5	1 ROK	B	1,3886%	1 249 155	535 845	1 785 000	26 597	2 216
6.1204	3	77	3 ROK	B	2,4839%	2 234 404	960 596	3 195 000	45 521	3 793
6.1301	4	62	2-3 ROK	B	2,1905%	1 970 498	1 124 502	3 095 000	40 452	3 371
6.1302	4	30,5	1 ROK	B	1,3886%	1 249 155	545 845	1 795 000	26 597	2 216
6.1303	4	30,5	1 ROK	B	1,3886%	1 249 155	545 845	1 795 000	26 597	2 216
6.1304	4	77	3 ROK	B	2,4839%	2 234 404	1 010 596	3 245 000	45 521	3 793
6.1401	5	62	2-3 ROK	B	2,1905%	1 970 498	1 174 502	3 145 000	40 452	3 371
6.1402	5	30,5	1 ROK	B	1,3886%	1 249 155	575 845	1 825 000	26 597	2 216
6.1403	5	30,5	1 ROK	B	1,3886%	1 249 155	575 845	1 825 000	26 597	2 216
6.1404	5	77	3 ROK	B	2,4839%	2 234 404	1 060 596	3 295 000	45 521	3 793
6.1501	6	62	2-3 ROK	B	2,1905%	1 970 498	1 224 502	3 195 000	40 452	3 371
6.1502	6	30,5	1 ROK	B	1,3886%	1 249 155	605 845	1 855 000	26 597	2 216
6.1503	6	30,5	1 ROK	B	1,3886%	1 249 155	605 845	1 855 000	26 597	2 216
6.1504	6	77	3 ROK	B	2,4839%	2 234 404	1 110 596	3 345 000	45 521	3 793
6.1601	7	62	2-3 ROK	B	2,1905%	1 970 498	1 284 502	3 255 000	40 452	3 371
6.1602	7	30,5	1 ROK	B	1,3886%	1 249 155	645 845	1 895 000	26 597	2 216
6.1603	7	30,5	1 ROK	B	1,3886%	1 249 155	645 845	1 895 000	26 597	2 216
6.1604	7	77	3 ROK	B	2,4839%	2 234 404	1 210 596	3 445 000	45 521	3 793
7.1001	1	56,5	2 ROK	M	1,9949%	1 794 561	1 050 439	2 845 000	37 073	3 089
7.1002	1	29,5	STUDIO	M, L 10,5	1,3886%	1 249 155	1 095 845	2 345 000	26 597	2 216
7.1003	1	29,5	STUDIO	M, L 10,5	1,3886%	1 249 155	1 095 845	2 345 000	26 597	2 216
7.1004	1	48	2 ROK	M	1,8580%	1 671 405	1 023 595	2 695 000	34 707	2 892
7.1101	2	62	2-3 ROK	B	2,1905%	1 970 498	1 024 502	2 995 000	40 452	3 371
7.1102	2	30,5	1 ROK	B	1,3886%	1 249 155	525 845	1 775 000	26 597	2 216
7.1103	2	30,5	1 ROK	B	1,3886%	1 249 155	525 845	1 775 000	26 597	2 216
7.1104	2	62	2-3 ROK	B	2,1905%	1 970 498	1 024 502	2 995 000	40 452	3 371
7.1201	3	62	2-3 ROK	B	2,1905%	1 970 498	1 074 502	3 045 000	40 452	3 371
7.1202	3	30,5	1 ROK	B	1,3886%	1 249 155	535 845	1 785 000	26 597	2 216
7.1203	3	30,5	1 ROK	B	1,3886%	1 249 155	535 845	1 785 000	26 597	2 216
7.1204	3	62	2-3 ROK	B	2,1905%	1 970 498	1 074 502	3 045 000	40 452	3 371
7.1301	4	62	2-3 ROK	B	2,1905%	1 970 498	1 124 502	3 095 000	40 452	3 371
7.1302	4	30,5	1 ROK	B	1,3886%	1 249 155	545 845	1 795 000	26 597	2 216
7.1303	4	30,5	1 ROK	B	1,3886%	1 249 155	545 845	1 795 000	26 597	2 216
7.1304	4	62	2-3 ROK	B	2,1905%	1 970 498	1 124 502	3 095 000	40 452	3 371
7.1401	5	62	2-3 ROK	B	2,1905%	1 970 498	1 174 502	3 145 000	40 452	3 371
7.1402	5	30,5	1 ROK	B	1,3886%	1 249 155	575 845	1 825 000	26 597	2 216
7.1403	5	30,5	1 ROK	B	1,3886%	1 249 155	575 845	1 825 000	26 597	2 216
7.1404	5	62	2-3 ROK	B	2,1905%	1 970 498	1 174 502	3 145 000	40 452	3 371
7.1501	6	62	2-3 ROK	B	2,1905%	1 970 498	1 224 502	3 195 000	40 452	3 371
7.1502	6	30,5	1 ROK	B	1,3886%	1 249 155	605 845	1 855 000	26 597	2 216
7.1503	6	30,5	1 ROK	B	1,3886%	1 249 155	605 845	1 855 000	26 597	2 216
7.1504	6	62	2-3 ROK	B	2,1905%	1 970 498	1 224 502	3 195 000	40 452	3 371
7.1601	7	62	2-3 ROK	B	2,1905%	1 970 498	1 284 502	3 255 000	40 452	3 371
7.1602	7	30,5	1 ROK	B	1,3886%	1 249 155	645 845	1 895 000	26 597	2 216
7.1603	7	30,5	1 ROK	B	1,3886%	1 249 155	645 845	1 895 000	26 597	2 216
7.1604	7	62	2-3 ROK	B	2,1905%	1 970 498	1 284 502	3 255 000	40 452	3 371
Summa		2633,5			100,000%	89 956 750	48 438 250	138 395 000	1 871 039	155 920

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

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SVERIGEHUSETS KUBIK 3

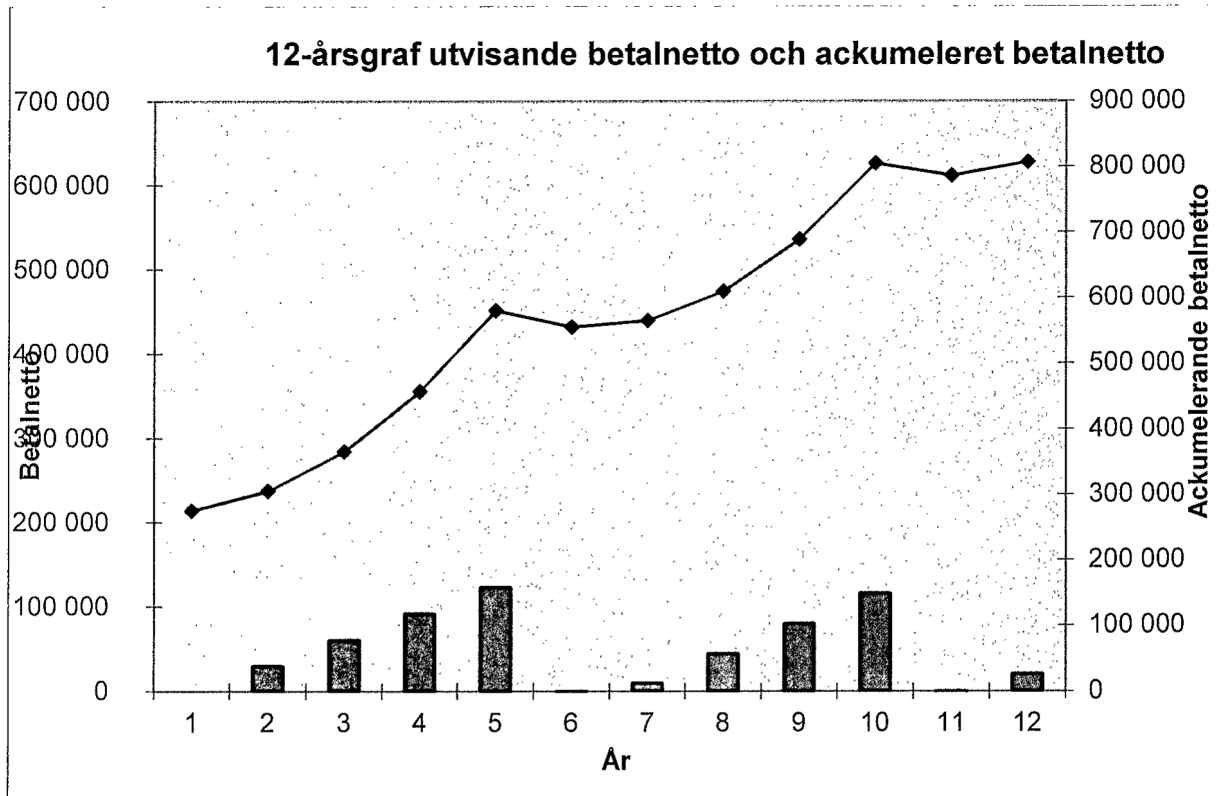
F Ekonomisk prognos och kassaflödesanalys, 12-årsgraf och känslighetsanalys

Projekt:	Bf Sverigehusets Kubik 3			Kostnadsutveckling																
	Ort:	Göteborg	Konorr	Driftkostnader	Årsavvrtter	2,00%	Årsavvrtter	2,00%	Årsavvrtter	2,00%	Årsavvrtter	2,00%	Årsavvrtter	2,00%	Årsavvrtter	2,00%	Årsavvrtter	2,00%	Årsavvrtter	2,00%
Innsats	34 159	89 956 750	18 399	48 438 250	18 399	48 438 250	18 399	48 438 250	18 399	48 438 250	18 399	48 438 250	18 399	48 438 250	18 399	48 438 250	18 399	48 438 250	18 399	48 438 250
Uppdragsavgift	52 552	138 395 000	52 552	138 395 000	52 552	138 395 000	52 552	138 395 000	52 552	138 395 000	52 552	138 395 000	52 552	138 395 000	52 552	138 395 000	52 552	138 395 000	52 552	138 395 000
Summa insats o uppl.																				
Inträder	2 634 m ²	656 kr/m ² Boa	1 727 819	656	1 762 375	1 797 622	1 833 575	1 870 246	1 907 651	1 945 804	1 984 720	2 024 415	2 064 903	2 106 201	2 148 325	2 192 416	2 235 416	2 280 382	2 327 382	2 376 382
Årsavgift andelsal	55 lgh	2 604 kr/lgh/år	143 220	54	146 084	149 006	151 986	155 026	158 126	161 289	164 515	167 805	171 161	174 584	178 076	181 637	185 266	188 964	192 731	196 566
Hyra bilplats garage	13 000 st	1 120 kr/mån	147 200	66	149 214	151 279	153 404	155 589	157 834	160 139	162 504	164 929	167 414	170 959	174 564	178 229	181 954	185 739	189 574	193 469
Summa årliga inträder			2 045 759	777	2 086 674	2 128 407	2 170 975	2 214 395	2 258 633	2 303 856	2 349 933	2 396 932	2 444 871	2 493 768	2 543 644	2 594 510	2 646 364	2 709 208	2 773 042	2 838 366
Driftkostnader inkl. moms			812 250	308	828 495	845 065	861 966	879 206	896 790	914 726	933 020	951 680	970 714	990 128	1 009 931	1 030 122	1 050 700	1 071 664	1 093 014	1 114 758
Driftkostnader			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsavgift			105 340	40	107 447	109 596	111 788	114 023	116 304	118 630	121 003	123 423	125 891	128 409	130 977	133 594	136 261	138 978	141 744	144 560
Avsättning till fastighetsunderhåll			917 590	348	955 942	954 661	973 754	993 229	1 013 094	1 033 356	1 054 023	1 075 103	1 096 605	1 118 537	1 140 908	1 163 724	1 186 985	1 210 644	1 234 700	1 259 160
Summa driftsunderhåll			1 128 168	428	1 150 732	1 173 746	1 197 221	1 221 166	1 245 599	1 270 501	1 295 911	1 321 829	1 348 266	1 375 231	1 402 736	1 430 780	1 459 364	1 488 488	1 518 152	1 548 366
Driftnetto			237 104	91	237 104	234 709	232 314	229 919	227 399	224 374	221 349	218 324	215 298	212 273	209 248	206 223	203 198	200 173	197 148	194 123
Kapitalkostnader			237 104	91	237 104	234 709	232 314	229 919	227 399	224 374	221 349	218 324	215 298	212 273	209 248	206 223	203 198	200 173	197 148	194 123
Räntekostnad lån 1			237 104	91	237 104	234 709	232 314	229 919	227 399	224 374	221 349	218 324	215 298	212 273	209 248	206 223	203 198	200 173	197 148	194 123
Räntekostnad lån 2			237 104	91	237 104	234 709	232 314	229 919	227 399	224 374	221 349	218 324	215 298	212 273	209 248	206 223	203 198	200 173	197 148	194 123
Räntekostnad lån 3			237 104	91	237 104	234 709	232 314	229 919	227 399	224 374	221 349	218 324	215 298	212 273	209 248	206 223	203 198	200 173	197 148	194 123
Amortering lån 1			126 052	48	126 052	126 052	126 052	126 052	126 052	126 052	126 052	126 052	126 052	126 052	126 052	126 052	126 052	126 052	126 052	126 052
Amortering lån 2			126 052	48	126 052	126 052	126 052	126 052	126 052	126 052	126 052	126 052	126 052	126 052	126 052	126 052	126 052	126 052	126 052	126 052
Amortering lån 3			126 052	48	126 052	126 052	126 052	126 052	126 052	126 052	126 052	126 052	126 052	126 052	126 052	126 052	126 052	126 052	126 052	126 052
Summa nettokapitalkostnader			1 128 168	428	1 128 168	1 113 658	1 105 658	1 098 168	1 270 292	1 260 901	1 251 511	1 242 120	1 232 729	1 223 338	1 213 947	1 204 556	1 195 165	1 185 774	1 176 383	1 166 992
Betalnetto			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Räntenetto inkl. väsentliga inträder kassa			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Betalnetto			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Likviditet			275 000	104	305 063	355 642	457 195	580 193	727 399	894 720	1 084 933	1 298 932	1 539 931	1 807 930	2 103 929	2 438 928	2 813 927	3 228 926	3 683 925	4 178 924
Akkumulatordetaljnetto			275 000	104	305 063	355 642	457 195	580 193	727 399	894 720	1 084 933	1 298 932	1 539 931	1 807 930	2 103 929	2 438 928	2 813 927	3 228 926	3 683 925	4 178 924
Amortering			378 157	144	378 157	378 157	378 157	378 157	378 157	378 157	378 157	378 157	378 157	378 157	378 157	378 157	378 157	378 157	378 157	378 157
Avskrivning till fastighetsunderhåll			105 340	40	107 447	109 596	111 788	114 023	116 304	118 630	121 003	123 423	125 891	128 409	130 977	133 594	136 261	138 978	141 744	144 560
Avskrivning			-856 188	-325	-856 188	-856 188	-856 188	-856 188	-856 188	-856 188	-856 188	-856 188	-856 188	-856 188	-856 188	-856 188	-856 188	-856 188	-856 188	-856 188
Resultat			-372 890	-142	-340 520	-307 857	-274 690	-241 009	-207 430	-163 864	-110 297	-56 830	7 729	158 928	317 927	486 926	663 925	848 924	1 041 923	1 246 922
Akkumulerat resultat			-372 890	-142	-713 211	-1 021 067	-1 295 757	-1 586 766	-1 923 196	-2 272 997	-2 585 625	-2 860 523	-3 097 226	-3 245 025	-3 391 970	-3 548 924	-3 716 923	-3 895 922	-4 086 921	-4 290 920

212301116102

12-årsgraf betalnetto

201911103273



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SVERIGEHUSETS KUBIK 3

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	<i>Enligt ekonomisk prognos</i>	<i>Om räntan över- stiger ekonomisk prognos med 1 %</i>	<i>Om inflationen överstiger ekonomisk prognos med 1 % *</i>
1	656	800	656
2	669	811	672
3	683	823	689
4	696	836	706
5	710	848	723
6	724	861	741
7	739	874	760
8	754	887	779
9	769	901	798
10	784	915	818
11	800	929	838
12	816	944	859
13	832	958	881
14	849	974	903
15	866	989	925
16	883	1005	948


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

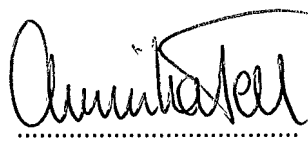
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SVERIGEHUSETS KUBIK 3

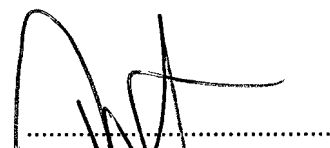
G Särskilda förhållanden

1. Medlem som innehar bostadsrätt ska erlagga 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 2019-10-31


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 3** (org. nr. 769636-1604), 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.

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 angivna bostadspriser.

Göteborg den 4 november 2019



Björn Sahlin

Advokatfirman Wåhlin AB

Av Boverket förklarad behörig intygsgivare

Advokatverksamhet omfattas av ansvarsförsäkring

Handlingar som ligger till grund för bedömningen

Uppdragsbeställning	Brf	2019-10-21
Stadgar	Brf	2018-04-05, registrerade hos Bolagsverket
Registreringsbevis	Bolagsverket	2019-10-22
Fastighetsutdrag	Infotorg	2019-10-22
Aktieöverlåtelseavtal	Sverigehuset Projektutveckling i Lundbypark AB / Brf	2019-08-20
Köpeavtal	Sverigehuset i Lundbypark 3 / Brf	2019-02-18
Entreprenadavtal	Skanska Sverige AB / Brf	2018-04-05
Taxeringsvärdeberäkning	Skatteverket	2019-10-22
Beslut startbesked bygglov	Göteborgs stad	2018-03-08
Ritningar/Prospekt	https://www.sverigehuset.se/projekt/kubik	Ej daterad
Intyg om byggnationens skede	Sweco, Adam Frankenius bygglidare	2019-10-28
Förrättningskarta	Göteborgs stad	2018
Låneoffert	Nordea	2019-10-17
Räntetak	Nordea	2019-09-05
Garantiutfästelse anskaffningskostnad samt osålda lägenheter	Sverigehuset i Göteborg AB / Brf	2019-08-20
Styrelseprotokoll utökning av garageplatser	Brf	2019-06-20
Intyg från mäklare	Nya Kvadrat Mäklarbyrå	2019-10-28

Sköldeberg FastighetsVärdering

INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen från 2019-10-31 för **Bostadsrättsföreningen Sverigehusets Kubik 3** (769636-1604) 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.

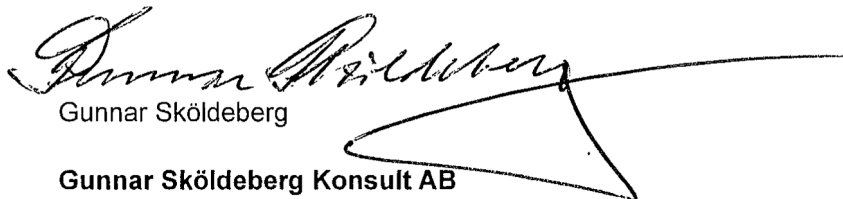
Intyget avser en preliminär kostnad.

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 2019-11-04


Gunnar Sköldeberg

Gunnar Sköldeberg Konsult AB

Av Boverket förordnad intygsgivare

Underlag som varit tillgängligt vid planens bedömning:

▪ Uppdragsbeställning	Brf Sverigehusets Kubik 3	2019-10-29
▪ Föreningsstadgar	Brf, stämmobeslut	2018-03-12
▪ Registreringsbevis, brf	Bolagsverket	2019-01-02
▪ Registreringsbevis, Sverige*	Bolagsverket	2016-05-27
▪ Fastighetsdatautdrag	Metria	2019-03-08
▪ Förrättningshandlingar	Lantmäteriet Gbg stad	2018-03-21
▪ Bygglov / startbesked	Göteborgs stad	2018-03-08
▪ Taxeringsvärdesberäkning	Skatteverkets hemsida	2019-10-22

▪	Aktieöverlåtelseavtal	Brf / Sverigehuset Projektutveckling i **	2019-08-20
▪	Köpebrev med värdeintyg	Brf / Sverigehuset i Lundby Park 3 AB	2019-02-18
▪	Totalentreprenadkontrakt	Brf / Skanska Sverige AB	2018-04-05
▪	Låne- och ränteoffert	Nordea	2019-10-17
▪	Räntetaksoffert	Nordea	2019-01-08
▪	Räntetaksoffert	Nordea	2019-09-05
▪	Mötesprotokoll -garageutökning	Brf styrelse	2019-06-20
▪	Garantiförbindelse	Brf / Sverigehuset i Gbg AB	2019-08-20
▪	Skattemässiga markposter	Sverigehuset i Göteborg AB	odaterad
▪	Mejl om återstående åtgärder	Sweco, Adam Frankenius	2019-10-28
▪	Mäklarintyg	Nya Kvadrat Mäklarbyrå	2019-10-28



*1 Sverigehuset i Lundby Park 3 AB

*2 Lundbypark AB