

**Ekonomisk plan för  
Bostadsrättsföreningen  
Kallebäcks Torn**

Org. nr. 769634-2489

Upprättad den 11 december 2017

Registrerades av Bolagsverket 2018-01-27

# EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KALLEBÄCKS TORN

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Allmänna förutsättningar .....	2
2	Beskrivning av fastigheten .....	2
2.1	Fastighetens beteckning och areal m.m.....	2
2.2	Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning.....	3
2.3	Underhållsbehov samt kostnader för detta .....	4
2.4	Försäkring.....	4
2.5	Taxeringsvärde.....	4
3	Beräknad Anskaffningskostnad för fastigheten.....	4
4	Kostnader för nödvändigt underhåll och eventuella byggnadsarbeten .....	5
5	Kostnader för andra åtgärder av betydelse.....	5
6	Finansieringsplan .....	5
6.1	Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter .....	5
7	Löpande kostnader och intäkter – likviditetsbudget.....	5
7.1	Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader. ....	6
7.2	Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter.....	6
8	Andelstal, insatser, årsavgifter m.m.....	7
8.1	Nyckeltal.....	8
9	Särskilda förhållanden.....	9

### Bilaga 1 Prognos

## EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KALLEBÄCKS TORN

### 1 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Kallebäcks Torn 769634-2489, som registrerats hos Bolagsverket den 17 mars 2017 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt.

Bostadsrättsföreningen har för avsikt att under åren 2017-2018 uppföra 84 st. bostadsrättslägenheter. Bostadsarean kommer totalt att uppgå till ca 4 675 m<sup>2</sup>.

Bostadsrättsföreningen är ett äkta bostadsföretag. I det fall verksamheten initialt ej uppgår till 60% kan föreningen skattemässigt bli ett så kallat öökta bostadsföretag. Upplåtelse kommer att ske från kvartal två år 2018. Inflyttning påbörjas kvartal fyra år 2018.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap.1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på förhållanden som är kända vid tidpunkten för planens upprättande

### 2 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

#### 2.1 FASTIGHETENS BETECKNING OCH AREAL M.M.

Beteckning:	Kallebäck 7:11
Adress:	Gräddgatan 7
Kommun:	Göteborg
Upplåtelseform:	Äganderätt
Markareal:	847 m <sup>2</sup>
Lägenhetsarea:	4 675 m <sup>2</sup>
Antal lägenheter:	84 st bostadslägenheter
Byggnadsår:	2017-2018
Servitut:	Väg, gårdsyta, förmån, officialservitut 1480K-2017F168.2 rätt att nyttja gårdsyta för lek och utevistelse, cykelparkering mm Byggnad för sophantering, förmån, officialservitut 1480K- 2017F168.3 Tillträde, last, officialservitut 1480K-2017F168.4 Optoledning, optobrunn, last, ledningsrätt 1480K-2017G168.1
3D fastighet:	Fastigheten under mark tar slut vid garageväggen. Utrymmet bredvid garaget under föreningens gårdsmark är en annan fastighet.

## 2.2 BYGGNADENS TYP, ANVÄNDNINGSSÄTT OCH KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

Grundläggning:	Utförs som platta på mark
Stomme:	Prefabricerade sandwich-element i betong
Bjälklag:	HD/F-bjälklag med avjämning.
Yttertak:	Låglutande papptak.
Balkong:	Balkong eller uteplats till alla lägenheter. Flertalet från vardagsrum.
Uteplats:	Betongplattor.
Fönster:	Fönster och fönsterdörrar av trä med aluminiumbeklädnad fabrikat Elitfönster eller likvärdigt. Pivåhängda fönster är föreskrivna.
Uppvärmning:	Fjärrvärme
Ventilation:	FX-aggregat
Elektricitet:	Infälld gruppcentral i gipsväggar, utanpåliggande gruppcentral på betongväggar i respektive lägenhet, med automatsäkringar och jordfelsbrytare
Tv, telefon, dator:	Fiber, i vardagsrum ska ett enkeluttag monteras och alltså anslutas med CAT6 kabel
Lägenhetsförråd:	Förråd med plats för förvaring finns inom lägenheten. I 3st lägenheter/plan finns skjutedörrsgarderober.
Cykelförråd:	I källare
Barnvagnsrum:	I källare, kombinerat cykel, barnvagn och rullstolsrum
Soprum:	På gård i separat byggnad
Parkering:	I garage
Gemensamhetslokal:	Nej
Lekplats:	På intilliggande fastighet som Stena äger.

### Inredning i bostäder

Kök:	Kök med inbyggnadshäll, inbyggnadsugn, mikrovågsugn, diskmaskin och kyl/frys.
Golv:	Ekparkett
Badrum:	Kommod med tvättställ, WC, dusch och kombi tvättmaskin. Klinker på golv, kakel på väggar.

## EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KALLEBÄCKS TORN

Vardagsrum: Ekparkett  
Sovrum: Ekparkett  
Entréutrymme/hall: Klinker och ekparkett

### 2.3 UNDERHÅLLSBEHOV SAMT KOSTNADER FÖR DETTA

Byggnaden är helt ny och något ombyggnadsbehov bör därför inte föreligga inom överskådlig framtid. För framtida behov görs årligen en avsättning till underhållsfonden med 40 kr/m<sup>2</sup>, se avsnitt 7.1 nedan.

### 2.4 FÖRSÄKRING

Fastigheten kommer att vara fullvärdeförsäkrad inklusive styrelseförsäkring.

### 2.5 TAXERINGSVÄRDE

Genom beräkning av taxeringsvärdet enligt reglerna för den allmänna fastighetstaxeringen år 2016-2018, har taxeringsvärdet uppskattats till 298 717 000 kr varav bostäder 294 000 000 kr. Vid beräkningen av taxeringsvärdet har fastigheten antas få typkod 320. Eftersom byggnaden är nyproducerad, kommer bostadsdelen enligt gällande regelverk att vara befriad från kommunal fastighetsavgift i femton år. År 16 kommer fastighets beskattning att erläggas, se bilaga 1 Prognos och känslighetsanalys.

	<u>Bostäder</u>
Taxvärde byggnad	74 000 000 kr
<u>Taxvärde mark</u>	<u>29 000 000 kr</u>
Totalt taxvärde	103 000 000 kr

## 3 BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN

Fastighetsförvärvet skedde genom att föreningen förvärvade aktierna i det bolag som ägde Göteborg Kallebäck 7:11. Bostadsrättsföreningen förvärvade sedan del av fastigheten genom en interntransaktion från bolaget. Lägenheterna upplåts med bostadsrätt och fastigheten utnyttjas som säkerhet för föreningens lån. Bolaget kommer därefter att likvideras.

Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

## EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KALLEBÄCKS TORN

Köpeskillning mark och aktier*	141 473 571 kr
Entreprenadkostnad inkl. lagfart och pantbrev**	148 268 365 kr
Dispositionsfond	50 000 kr
<b>Summa</b>	<b>289 791 936 kr</b>

\*Varav det skattemässiga värdet är 53 891 000 kr

\*\*Entreprenadform: totalentreprenad

### 4 KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSARBETEN

Den totala anskaffningskostnaden enligt 3 ovan är garanterad till 289 791 936 kr i en garantiutfästelse från Stena Fastigheter Stockholm AB, org nr. 556089-5889. Stena Fastigheter Stockholm AB garanterar även förvärvet av eventuella osålda bostadsrätter.

Bostadsrättshavarna svarar själva för det invändiga underhållet av lägenheterna. Större renoveringar som kan behöva utföras på längre sikt kommer att lånefinansieras vilket då medför en höjning av årsavgiften.

### 5 KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE

Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända.

### 6 FINANSIERINGSPLAN

Föreningens beräknade nya lån med snittränta 2,30 %	64 086 936 kr
Medlemmarnas insatser vid förvärv	225 705 000 kr
<b>Summa</b>	<b>289 791 936 kr</b>

\* Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev

#### 6.1 FÖRENINGENS AMORTERINGSPLAN SAMT ÖVRIGA FINANSIERINGSPOSTER

Lånet amorteras enligt bankoffert med 0,5% därefter sker amortering enligt en 95-årig serieplan.

### 7 LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER – LIKVIDITETSBUDGET

Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på fastighetens uppskattade bokförda byggnadsvärde, i enlighet med regelverket K3 (BFNAR 2012:1). Föreningen avser inte att ta ut årsavgifter för att täcka avskrivningar. Föreningen gör linjär avskrivning med 1% (1 461 765 kr) på byggnadens värde. Inre underhåll åligger bostadsrättshavarna. Fastighetens löpande renoveringar finansieras genom avsättningar och ianspråktagande av underhållsfonden.

## EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KALLEBÄCKS TORN

### 7.1 KAPITALKOSTNADER, DRIFTKOSTNADER OCH ÖVRIGA KOSTNADER.

Kapitalkostnad		<u>Kr</u>
Räntekostnad ca 2,30 % vilket motsvarar en bindningstid och kredittid på ca 5 år.		1 474 124
Amortering		320 435
Planenlig avskrivning*	1 461 765 kr	
<b>Driftkostnader</b>		<b>1 276 016</b>
Administration	160 000	
Fastighetsskötsel	180 000	
Löp underhåll	95 000	
Städning	40 000	
Renhållning	30 000	
Vatten	145 000	
Fastighetsel	90 000	
Värme	486 000	
Försäkringar	50 000	
Fastighetsskatt		0
Avsättning underhåll (40 kr/kvm)		<u>186 980</u>
<b>Summa kostnader</b>		<b>3 257 555</b>

\*Då avskrivningar är en bokföringsteknisk kostnad är den inte medräknad.

### 7.2 FÖRENINGENS INTÄKTER; ÅRSavgIFTER, HYROR OCH ÖVRIGA INTÄKTER

	<u>Kr</u>
Årsavgifter medlemmar	<u>3 257 555</u>
<b>Summa intäkter</b>	<b>3 257 555</b>

8 ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER M.M.

Lgh nr	Vån-plan	Rum & Kök	Area m <sup>2</sup>	Andelstal %	Insats kr	Insats kr/m <sup>2</sup>	Årsavgift kr	Årsavgift kr/mån
1001	1	3	69,5	1,4614%	2 515 000	36 187	47 607	3 967
1002	1	2	52,5	1,1281%	2 255 000	42 952	36 750	3 062
1003	1	2	51,0	1,0959%	2 275 000	44 608	35 700	2 975
1004	1	2	49,0	1,0529%	2 320 000	47 347	34 300	2 858
1005	1	2	45,0	0,9670%	2 345 000	52 111	31 500	2 625
1006	1	2	59,0	1,2678%	2 440 000	41 356	41 300	3 442
1101	2	3	69,5	1,4614%	2 615 000	37 626	47 607	3 967
1102	2	2	52,5	1,1281%	2 330 000	44 381	36 750	3 062
1103	2	2	51,0	1,0959%	2 350 000	46 078	35 700	2 975
1104	2	2	49,0	1,0529%	2 420 000	49 388	34 300	2 858
1105	2	2	45,0	0,9670%	2 445 000	54 333	31 500	2 625
1106	2	3	67,5	1,4505%	2 715 000	40 222	47 250	3 937
1201	3	3	69,5	1,4614%	2 665 000	38 345	47 607	3 967
1202	3	2	52,5	1,1281%	2 355 000	44 857	36 750	3 062
1203	3	2	51,0	1,0959%	2 375 000	46 569	35 700	2 975
1204	3	2	49,0	1,0529%	2 445 000	49 898	34 300	2 858
1205	3	2	45,0	0,9670%	2 470 000	54 889	31 500	2 625
1206	3	3	67,5	1,4505%	2 765 000	40 963	47 250	3 937
1301	4	3	69,5	1,4614%	2 715 000	39 065	47 607	3 967
1302	4	2	52,5	1,1281%	2 380 000	45 333	36 750	3 062
1303	4	2	51,0	1,0959%	2 400 000	47 059	35 700	2 975
1304	4	2	49,0	1,0529%	2 470 000	50 408	34 300	2 858
1305	4	2	45,0	0,9670%	2 495 000	55 444	31 500	2 625
1306	4	3	67,5	1,4505%	2 815 000	41 704	47 250	3 937
1401	5	3	69,5	1,4614%	2 795 000	40 216	47 607	3 967
1402	5	2	52,5	1,1281%	2 405 000	45 810	36 750	3 062
1403	5	2	51,0	1,0959%	2 425 000	47 549	35 700	2 975
1404	5	2	49,0	1,0529%	2 495 000	50 918	34 300	2 858
1405	5	2	45,0	0,9670%	2 520 000	56 000	31 500	2 625
1406	5	3	67,5	1,4505%	2 895 000	42 889	47 250	3 937
1501	6	3	69,5	1,4614%	2 845 000	40 935	47 607	3 967
1502	6	2	52,5	1,1281%	2 430 000	46 286	36 750	3 062
1503	6	2	51,0	1,0959%	2 450 000	48 039	35 700	2 975
1504	6	2	49,0	1,0529%	2 520 000	51 429	34 300	2 858
1505	6	2	45,0	0,9670%	2 545 000	56 556	31 500	2 625
1506	6	3	67,5	1,4505%	2 945 000	43 630	47 250	3 937
1601	7	3	69,5	1,4614%	2 895 000	41 655	47 607	3 967
1602	7	2	52,5	1,1281%	2 455 000	46 762	36 750	3 062
1603	7	2	51,0	1,0959%	2 475 000	48 529	35 700	2 975
1604	7	2	49,0	1,0529%	2 545 000	51 939	34 300	2 858
1605	7	2	45,0	0,9670%	2 570 000	57 111	31 500	2 625
1606	7	3	67,5	1,4505%	2 995 000	44 370	47 250	3 937
1701	8	3	69,5	1,4614%	2 945 000	42 374	47 607	3 967
1702	8	2	52,5	1,1281%	2 480 000	47 238	36 750	3 062
1703	8	2	51,0	1,0959%	2 500 000	49 020	35 700	2 975
1704	8	2	49,0	1,0529%	2 570 000	52 449	34 300	2 858
1705	8	2	45,0	0,9670%	2 595 000	57 667	31 500	2 625
1706	8	3	67,5	1,4505%	3 045 000	45 111	47 250	3 937
1801	9	3	69,5	1,4614%	2 995 000	43 094	47 607	3 967
1802	9	2	52,5	1,1281%	2 505 000	47 714	36 750	3 062



## EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KALLEBÄCKS TORN

1803	9	2	51,0	1,0959%	2 525 000	49 510	35 700	2 975
1804	9	2	49,0	1,0529%	2 595 000	52 959	34 300	2 858
1805	9	2	45,0	0,9670%	2 620 000	58 222	31 500	2 625
1806	9	3	67,5	1,4505%	3 095 000	45 852	47 250	3 937
1901	10	3	69,5	1,4614%	3 045 000	43 813	47 607	3 967
1902	10	2	52,5	1,1281%	2 530 000	48 190	36 750	3 062
1903	10	2	51,0	1,0959%	2 550 000	50 000	35 700	2 975
1904	10	2	49,0	1,0529%	2 620 000	53 469	34 300	2 858
1905	10	2	45,0	0,9670%	2 645 000	58 778	31 500	2 625
1906	10	3	67,5	1,4505%	3 145 000	46 593	47 250	3 937
2001	11	3	69,5	1,4614%	3 095 000	44 532	47 607	3 967
2002	11	2	52,5	1,1281%	2 555 000	48 667	36 750	3 062
2003	11	2	51,0	1,0959%	2 575 000	50 490	35 700	2 975
2004	11	2	49,0	1,0529%	2 645 000	53 980	34 300	2 858
2005	11	2	45,0	0,9670%	2 700 000	60 000	31 500	2 625
2006	11	3	67,5	1,4505%	3 195 000	47 333	47 250	3 937
2101	12	3	69,5	1,4614%	3 345 000	48 129	47 607	3 967
2102	12	2	52,5	1,1281%	2 630 000	50 095	36 750	3 062
2103	12	2	51,0	1,0959%	2 650 000	51 961	35 700	2 975
2104	12	2	49,0	1,0529%	2 720 000	55 510	34 300	2 858
2105	12	2	45,0	0,9670%	2 775 000	61 667	31 500	2 625
2106	12	3	67,5	1,4505%	3 345 000	49 556	47 250	3 937
2201	13	3	69,5	1,4614%	3 395 000	48 849	47 607	3 967
2202	13	2	52,5	1,1281%	2 655 000	50 571	36 750	3 062
2203	13	2	51,0	1,0959%	2 675 000	52 451	35 700	2 975
2204	13	2	49,0	1,0529%	2 775 000	56 633	34 300	2 858
2205	13	2	45,0	0,9670%	2 800 000	62 222	31 500	2 625
2206	13	3	67,5	1,4505%	3 395 000	50 296	47 250	3 937
2301	14	3	69,5	1,4614%	3 495 000	50 288	47 607	3 967
2302	14	2	52,5	1,1281%	2 730 000	52 000	36 750	3 062
2303	14	2	51,0	1,0959%	2 750 000	53 922	35 700	2 975
2304	14	2	49,0	1,0529%	2 850 000	58 163	34 300	2 858
2306	14	2	45,0	0,9670%	2 875 000	63 889	31 500	2 625
2306	14	3	67,5	1,4505%	3 495 000	51 778	47 250	3 937
<b>84</b>			<b>4 675</b>	<b>100,00%</b>	<b>225 705 000</b>		<b>3 257 555</b>	<b>271 463</b>

Kostnaden för lägenhetens förbrukningsel, kabel-TV/bredband och hemförsäkring ingår ej i "årsavgift medlemmar" ovan.

### 8.1 NYCKELTAL

Insats snitt per m <sup>2</sup> BOA	48 284 kr
Driftkostnad i snitt per m <sup>2</sup> BOA	273 kr
Årsavgift i snitt per m <sup>2</sup> /år BOA	697 kr
Anskaffningskostnad per m <sup>2</sup> BOA	61 709 kr
Föreningslån per m <sup>2</sup> BOA	13 710 kr
Avsättning underhållsfond per m <sup>2</sup> BOA	40 kr
Avskrivningar per m <sup>2</sup> BOA	200 kr
Kassaflöde per m <sup>2</sup> *	0 kr

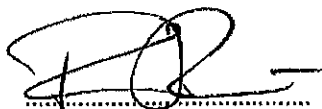
## 9 SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- A. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- B. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens fastighet betalas dessutom, vid tidpunkter som styrelsen bestämmer, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens utgifter och avsättning till fonder.
- C. Lägenheternas area är uppmätt på ritning enligt gällande mätregler SS 21054:2009, varför vissa mindre förändringar av lägenheternas area kan förekomma. Med mindre förändringar avses högst 4 % och för mindre avvikelser än 4 %, sker ingen justering av andelstal, årsavgifter och insatser.
- D. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bl. a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.
- E. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m., hänför sig till tidpunkten för kalkylens upprättande kända kostnader och är preliminära.
- F. Den slutliga kostnaden för föreningens hus kommer att redovisas på föreningsstämma i enlighet med bostadsrättslagen (1991:614) 4 kap 2 §.
- G. Bostadsrättshavarna skall utan särskild ersättning hålla bostäderna tillgängliga under ordinarie arbetstid för entreprenörernas utförande av efterarbetet, garantiarbetet och andra arbeten.
- H. I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavarna att utkräva ersättning eller nedsättning av årsavgiften på grund av olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger inte.

Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Göteborg den 2018-01-08

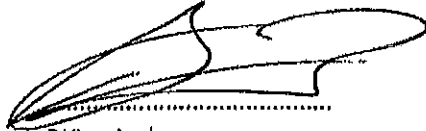
Bostadsrättsföreningen Kallebäcks Torn



Patrik Rosén



Viktoria Åstrand



Björn Isaksson

Bilaga 1 . Prognos med känslighetsanalys

## BILAGA 1 PROGNOSEN

ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
<b>Kapitalkostnader (kr)</b>												
Räntor	1 474 124	1 466 754	1 459 383	1 452 013	1 444 642	1 437 214	1 429 728	1 422 180	1 414 570	1 406 886	1 399 154	1 380 447
Avskrivningar	1 482 684	1 482 684	1 482 684	1 482 684	1 482 684	1 482 684	1 482 684	1 482 684	1 482 684	1 482 684	1 482 684	1 482 684
<b>Driftkostnader (kr)</b>												
Driftkostnader	1 276 016	1 301 586	1 327 567	1 354 118	1 381 201	1 408 825	1 437 001	1 465 741	1 495 056	1 524 957	1 555 456	1 717 349
<b>Amorteringar/Avsättningar</b>												
Avsättning underhåll	188 980	190 720	194 534	198 425	202 363	206 441	210 570	214 781	219 077	223 458	227 928	251 650
Amortering	320 435	320 435	320 435	320 435	320 435	322 915	325 476	328 118	330 845	333 657	336 556	336 556
<b>Erforderlig årsavgift exkl avskrivningar</b>												
	3 257 555	3 279 444	3 301 919	3 324 990	3 348 671	3 375 395	3 402 774	3 430 821	3 459 548	3 488 968	3 519 094	3 666 003
<b>Årsavgift kr/ovml/år</b>	697	702	706	711	716	722	728	734	740	746	753	784
Underskott	- 975 269	- 971 529	- 967 715	- 963 824	- 959 855	- 953 328	- 946 638	- 939 784	- 932 762	- 925 569	- 918 200	- 894 477
<b>Nödvändig nivå på årsavgifter</b>												
Årsavgifter medlemmar	3 257 555	3 279 444	3 301 919	3 324 990	3 348 671	3 375 395	3 402 774	3 430 821	3 459 548	3 488 968	3 519 094	3 666 003
<b>Prognosförutsättningar</b>												
Räntebärande	2,30%	2,30%	2,30%	2,30%	2,30%	2,30%	2,30%	2,30%	2,30%	2,30%	2,30%	2,30%
Inflationssantagande	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Hyreshöjning	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Skatt	103 000 000	105 060 000	107 161 200	109 304 424	111 490 512	113 720 323	115 994 729	118 314 624	120 680 916	123 094 535	125 556 425	138 824 439
Föringsvärdet	64 086 938	63 766 501	63 446 067	63 125 632	62 805 197	62 482 282	62 156 806	61 828 668	61 497 843	61 164 187	60 827 631	59 144 851

Fastigheten förväntas under löpande kalenderår. Men ovanstående prognos och medanstående känslighetsanalys beräknas på hela år, 1/1 -31/12. Föreningen gör linjär avskrivning med 1,0%. Föreningen kommer bokföringsmässigt att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan årlig avskrivning och summan av årlig amortering och avsättning till underhållsfond.

## KÄNSLIGHETSANALYS

ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Dagens inflationsnivå och dagens räntenivå årsavgift enligt ovanstående prognos kr/kr/m/år	697	702	706	711	716	722	728	734	740	746	753	784
Årsavgifter om:												
Dagens inflationsnivå och												
1. Dagens räntenivå +1%	897	838	842	846	851	855	860	865	870	875	880	790
2. Dagens räntenivå +2%	897	974	978	981	985	989	993	997	1 001	1 006	1 010	1 035
1. Dagens räntenivå -1%	697	565	571	576	582	588	595	602	608	616	623	536
2. Dagens räntenivå -2%	697	429	435	441	448	454	461	468	475	482	489	528
Dagens räntenivå och												
1. Dagens inflationsnivå +1%	697	705	713	721	730	739	748	758	768	778	789	848
2. Dagens inflationsnivå +2%	697	708	719	731	744	757	770	785	800	815	831	924
1. Dagens inflationsnivå -1%	697	688	700	702	703	705	707	708	710	712	714	724
2. Dagens inflationsnivå -2%	697	695	694	692	691	689	687	686	684	683	681	673

### Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Kallebäck's Torn*, daterad 2018-01-08, organisationsnummer 769634-2489, får härmed avge följande intyg.

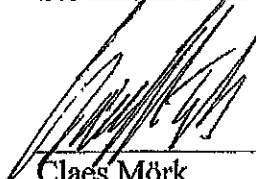
De faktiska uppgifterna, som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. Uppgiften om anskaffningskostnaden är beräknad.

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

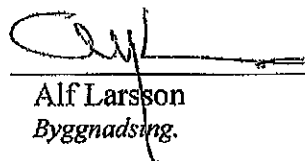
I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

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

Stockholm 2018-01-18



Claes Mörk  
*Jur.kand.*



Alf Larsson  
*Byggnadsing.*

*Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående planer och är ansvarsförsäkrade.*

#### **Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:**

Registreringsbevis  
Stadgar  
Fastighetsinformation  
Ritningar och situationsplan samt ritningar 3D  
Beräkning taxeringsvärde  
Bygglovsansökan, 2016-10-20  
Beslut om marklov och startbesked, Göteborgs stad, 2017-05-19  
Bygglov beslut, Göteborgs stad, 2017-06-22  
Totalentreprenadkontrakt, Stena Bygg AB, 2017-08-22  
Aktieöverlåtelseavtal, 2017-12-12  
Fastighetsöverlåtelseavtal, 2017-12-12  
Köpebrev, 2017-12-12  
Bankoffert SBAB  
Anskaffningskostnad  
Garantier och utfästelse, Stena Fastigheter Göteborg AB, 2017-12-12

