

Organisationsnummer 769624-3687

Ekonomisk plan för
**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
CELSIUS
GÖTEBORGS KOMMUN**

Inneliggande kostnadskalkyl har upprättats med följande huvudrubriker:

A. Allmänna förutsättningar	sid. 2
B. Kortfattad beskrivning av fastigheten	sid. 3-5
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet	sid. 6
D. Preliminär finansieringsplan	sid. 6
E. Beräkning av föreningens löpande kostnader och intäkter, år 1	sid. 7-9
F. Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt	sid. 10-13
G. Ekonomisk prognos	sid. 14
H. Känslighetsanalys	sid. 15

Till ekonomisk plan bifogas enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg.



A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Celsius, Göteborgs kommun, med org. nummer 769624-3687, registrerades hos Bolagsverket 2012-02-23. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Bostadsrättsföreningen uppför två punkthus inom fastigheterna Sannegården 91:3 & 91:4, Göteborgs kommun. Detta tillsammans med gemensamhetsanläggningar för gård, sprinklersystem och garage med totalt 33 p-platser i eget garage. Husen innefattar 135 lägenheter, på ett till fyra rum och kök, med en sammanlagd BOA om ca 7 969 m² samt två lokaler om ca 117 m² respektive 77 m².

En avsiktsförklaring mellan Peab Bostad AB och Bostadsrättsföreningen har tecknats där Peab Bostad AB kommer att lämna en likviditetsgaranti under respektive låns första bindningstid. Se avsnitt D, not****.

På platsen finns 1 närliggande hus (hus 3) som tillsammans med Brf Celsius (hus 1 & 2) har andelar i de 3 gemensamhetsanläggningarna. Brf Celsius, hus 1, är det högsta huset med sina 23 våningar och är beläget nordväst inom projektområdet. Hus 2 (flerbostadshus) är beläget söderut och Hus 3 (sambhallsfastighet) är beläget österut inom fastigheten. Mellan husen finns GA gård som kommer att nyttjas av Hus 1 och 2. Under gården och delvis in under Hus 3 är GA garage beläget. Inom GA sprinkler finns sprinkleranläggningen i sin helhet som sprinklar hus 1 samt det gemensamma garaget.

Föreningen påbörjade byggnadsarbetena för hus 1 kvartal 4, 2021 och för hus 2 kvartal 3, 2022.

Erforderliga myndighetsbeslut som exempelvis bygglov har erhållits. Startbesked erhöles 2021-12-08. Föreningen beräknar att teckna upplåtelseavtal under kvartal 1 2024 och inflyttning planeras till kvartal 2 2024.

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 i fråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på erlagd köpeskilling och på nedan redovisad upphandling.

Säkerheter för insatser enligt 4 kap 2§ Bostadsrättslagen lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

Fastigheten avses fullvärdesförsäkras.

Peab Bostad AB har i avtal gentemot föreningen utlovat att svara för kostnaderna för de bostadslägenheter som inte upplåtits med bostadsrätt i samband med slutbesiktningen, samt att förvärva eventuellt osålda lägenheter senast 6 månader efter avräkningsdagen.



B. Kortfattad beskrivning av fastigheterna

Fastighetsbeteckningar:	Sannegården 91:3 & 91:4, Göteborgs kommun
Adresser:	Bratteråsbacken 20-36
Tomtarea:	996 m ² + 894 m ²
Bostadsarea i bostadsrätterna, BOA:	Ca 7 969 m ²
Hyreslokaler, LOA:	Ca 117 + 77 m ²
Antal parkeringsplatser:	Inom gemensamhetsanläggningen för parkeringar finns det 40 platser (inkl 3 hkp). Av dessa är 33 avsatta för Brf Celsius medlemmar, varav en plats är avsatt för en bilpools-bil. Därtill har Brf:en via servitutsavtal rätt att hyra 19 platser i externt p-garage.

Byggnadernas utformning

Hus 1 avser nybyggnad av 91 lägenheter inrymda i ett högre punkthus på 21 bostadsvåningar. Ovan bostadsvåningarna ett indraget vindsplan, innehållande teknik. Ett indraget entresolplan är beläget ovan vindsplanet. Under bostadsvåningarna en källare. Då huset är placerat i en slänt finns förråd etc. på flera våningar i de mörka delarna av huset. Bostadshuset grundläggs med jämntjock grundplatta samt stödmurar. Hela stommen är i betong där lägenhetsavskiljande väggar samt hisschakt stabiliserar huset. Ytterväggarna är av prefabricerade betongelement som isoleras med en högeffektiv isolering ingjuten i betong. Ytterst en beklädnad av tegel som är ingjuten i de prefabricerade betongelementen. Huset är högt och för att skapa ett säkert boende är huset utrustat med sprinklersystem samt 3 hissar där en fungerar som räddningshiss.

Hus 2 avser nybyggnad av 44 lägenheter i ett punkthus på 8 bostadsvåningar. Bottenplan utgörs av lokal, miljörum och cykelförråd. Under bostadsvåningarna finns en källare. Bottenplatta och källarytterväggar utförs i plattsjuten betong. Bjälklag utförs som plattbärlag. Ytterväggar utförs som utfackningsväggar med fasadbeklädnad av skiffer. Lägenhetsskiljande väggar (bärande), trapphus och hisschakt utförs som skalväggar.

Båda husens uppvärmning sker med fjärrvärme. Den vattenburna värmen distribueras genom radiatorer. Till- och frånluftsventilation sker med FTX- system, kolfilterfläktar i kök.

Kall- och varmvatten mäts separat i lägenheterna och debiteras respektive lägenhet utefter verklig förbrukning.

Kostnaden för hushållsel ingår ej i redovisad månadsavgift, och kommer att debiteras av bostadsrättsföreningen för respektive lägenhet utefter verklig förbrukning.

Fastigheterna ansluts till Telias fibernät och föreningen tecknar ett kollektivt avtal för bredband, fast telefoni och TV, som ingår i månadsavgiften.

Bygglov erhöles 2021-11-11 för 91 st lägenheter (hus 1) samt 2022-05-23 för 44 st lägenheter (hus 2)

Fastigheterna innehas med äganderätt.

Gemensamma utrymmen

Cykelförråden är fördelade i källare, bottenplan och gårdsplan. Det finns en enkel cykelverkstad i hus 1. Utvändig cykelparkering finns på den gemensamma gården. I markplan finns miljörum för boende i respektive hus. Barnvagns- och rullstolsförråd finns i källare och bottenplan på husen. Lägenhetsförråden är fördelade i källarplan där varje lägenhet förfogar över 1st förråd. Ett fastighetskontor finns i källaren på hus 1.

Hus 1 har i anslutning till det högre belägna torget i öster en kombinerad gemensamhetslokal och hemarbetsplats. I anslutning till denna lokal finns även en övernattningslägenhet. Då huset smalnar av i takt med att det blir högre så finns det en takterrass med intilliggande wc på plan 7. Längst upp i huset finns en takterrass som går runt hela huset. Ovan den finns ytterligare en terrass med tillhörande, inglasad, gemensamhetslokal. Hus 2 har högst upp i huset en takterrass i väster.

Gemensamhetsanläggningar, rättigheter och ledningsrätt

Fastigheterna kommer att ingå i 3 gemensamhetsanläggningar (GA). GA gård är skapat för gården mellan husen. GA garage tillskapas för parkeringsplatser avsedda för bostadsrättsföreningen samt för den befintliga fastigheten innehållande gym och skola (hus 3). Då GA garage utförs sprinklat och att hus 1 i sin helhet är sprinklat är det skapat en GA sprinkler.

En samfällighetsförening, Celsius SFF, är bildad för gemensamhetsanläggningarnas förvaltning.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Antal våningar: 23 (hus 1) respektive 8 (hus 2) våningar samt vindsplan och källare

Grundläggning: Betongplatta

Stomme: Betong

Lägenhetsskiljande väggar: Betong samt gips

Ytterväggar: Hus 1 har prefabricerade murade betongväggar och hus 2 har utfackningsväggar med skiffer.

Yttertak: Hus 1 papptak och sedum på hus 2.

Balkonger/uteplatser/altaner: Balkonger av betong. Balkongräcken utgörs av pinnaräcke i aluminium. Uteplatser och altaner har tryckimpregnerat trä.

Fönster: Aluminiumbeklädd utsida.

TV/telefon/bredband: Telia 100/100

Uppvärmningssystem: Fjärrvärme
Ventilation: FTX-system

Kortfattad rumsbeskrivning

Allmänt i bostaden: parkett, målade väggar och tak

Badrum/WC: Vitvaror från Siemens, Badrumsmöbler INR, kakel och klinker

Kök: Marbodal

Sovrum/vardagsrum: Målade väggar och tak, golv parkett från Kährs.

Klädkammare/förråd: Klädkammare finns i vissa lägenheter. Förråd är placerat i källare.

Övrigt: I hus 1 sprinkler med ledningar förlagda i gipsinklädnad.

Ovanstående avser grundstandard. Tillval förekommer.

Digitala ritningar finns tillgängliga genom föreningens styrelse.



C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet

Beräknade kostnader för föreningens bostäder grundad på offererad köpeskilling och nybyggnadskostnader (inkl. mervärdesskatt, lagfartskostnader samt kostnad för föreningsbildande, säkerheter, ekonomisk plan etc.)	619 867 000
Avdrag för avdragsgill moms*	-1 698 400
Likviditetsreserv****	2 074 000
Startkassa	250 000
Summa kronor	620 492 600
Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas slutligt till	310 000 000 :- för bostadsdelen.
Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas slutligt till	4 314 000 :- för lokaldelen
Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas slutligt till	4 269 000 :- för garagedelen

D. Preliminär finansieringsplan

Nedan presenteras en specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering, samt beräkning av årliga kapitalkostnader. Annan fördelning, värde och bindningstid kan bli aktuell vid lånenes slutplacering.

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Föreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på bokfört byggnadsvärde från färdigställande enligt en linjär/rak avskrivningsplan på 120 år. Beräknade årsavgifter beräknas täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, räntor, amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt bokföringsmässigt underskott som inte påverkar likviditeten (kassaflöde).

Bindningstid för lånet är 2 år - 5 år. Annan löp- och bindningstid kan bli aktuell vid lånenes slutplacering. Ränteeffert erhållen från Handelsbanken 2023-11-29.

Preliminär finansieringsplan

Lån	Belopp tkr	Säkerhet	Offererad ränta	Ränta***	Ränta, år 1 tkr	Amortering, år 1** tkr
Lån 1	28 793	Pantbrev	4,29% (2 år)	4,30	1 238	144
Lån 2	28 793	Pantbrev	4,06% (3 år)	4,10	1 181	144
Lån 3	28 792	Pantbrev	3,96% (4 år)	4,10	1 180	144
Lån 4	28 792	Pantbrev	3,91% (5 år)	4,10	1 180	144
Summa lån	115 170				4 779	576
Insatser	480 057					
Upplåtelseavgifter	25 266					
Summa finansiering	620 493					

Insatsernas och upplåtelseavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av avsnitt F i denna kalkyl.

* Blir den återbetalda momsen lägre eller högre så förändras anskaffningskostnaden för bostadsrättsföreningen med motsvarande summa. Föreningen blir återbetalningsskyldiga till Skatteverket för moms om man hyr ut till en ej momspliktig verksamhet under de första 10 åren från uthyringsdatum.

** Amortering beräknas ske enligt rak plan 96 år. Med en bedömd amortering om 0,5% år 1. År 11 höjs amorteringen till ca 1,11%

*** Prel har snitträntan beräknats till 4,15% år 1-5 över hela prognosperioden. Överskott mellan kalkylränta och faktisk ränta bör nyttjas till amortering.

**** Peab Bostad AB har i en avsiktsförklaring daterad 2023-12-07 erbjudit sig att ersätta föreningen för dess kraftigt ökade årliga utgifter i förhållande till tidigare upprättad kostnadskalkyl. Ersättningens storlek beräknas som skillnaden mellan föreningens räntekostnader överstigande ränta om 3,7%, dock max 4,23%, under respektive låns första bindningstid. Garantins slutliga belopp fastställs i samband med utbetalning av föreningens långsiktiga lån. Beloppet erläggs som ett engångsbelopp senast 2 månader efter att lånen placerats.



E. Beräkning av föreningens löpande kostnader och intäkter, år 1

Samtliga kostnader och intäkter avser kronor om inte annat anges.

Kapitalkostnad och avskrivning

Räntekostnader	4 779 000	
Avskrivningar**	3 898 000	
Avskrivning andel i garage***	98 000	8 775 000

Föreningens löpande kostnader

Fastighetsskötsel, städning, jour mm,	425 000	
Skötsel gård	100 000	
Driftskostnad hissar	62 000	
Serviceavtal mm	40 000	
Uppvärmning av byggnader	400 000	
Vattenförbrukning (debiteras separat och ingår ej i årsavgift)*	405 000	
Uppvärmning av tappvarmvatten (debiteras separat och ingår ej i årsavgiften)	300 000	
Vattenkostnad för brf	50 000	
Elförbrukning (exkl. hushållsel)*	255 000	
Hushållsel (debiteras separat och ingår ej i årsavgift)*	605 000	
Sophantering	300 000	
Avgift för digital-TV, bredband och bredbandstelefon (grundutbud enligt fastighetsavtal)*	276 000	
Måttjänst	32 000	
Löpande underhåll	80 000	
Föreningen (arvode till styrelse och revisor samt övriga föreningskostnader)	200 000	
Ekonomisk förvaltning mm	160 000	
Försäkringar	105 000	
Bil- och cykelpool	110 000	
Gemensamhetsanläggning sprinkler och garage	365 000	
		4 270 000

Övriga kostnader, Beräknad inkomstskatt

Fastighetsskatt flerbostadshus lokaler	43 000	
Fastighetsskatt garage	43 000	
Kommunal fastighetsavgift, Bostäder ****	0	86 000

SUMMA BERÄKNADE KOSTNADER

Kronor 13 131 000

Kostnadskalkylen bygger på en avsättning minst med minimikravet till underhållsfond enligt föreningens stadgar.

35 kr/m ² BOA för avsättning till underhåll	279 000	279 000
--	---------	---------

SUMMA BERÄKNADE KOSTNADER OCH AVSÄTTNING TILL UNDERHÅLLSFOND*

Kronor 13 410 000

* Utöver ovan nämnda kostnader erlägger varje bostadsrättshavare, direkt till leverantör avgifter för TV, bredband och telefoni utöver fastighetsavtal samt eventuell rörlig avgift för telefoni. Kostnaden för hushållsel (inkl. el-förbrukning vid motorvärmare och eventuell laddningsplats för elbil) och tappvatten ingår ej i årsavgiften för bostadsrätterna och debiteras av föreningen för respektive lägenhet efter uppmätt förbrukning. Bostadsrättshavaren ombesörjer och bekostar även inre underhåll av lägenhet samt skötsel av egen balkong och uteplats.

** Avskrivningarna följer bokföringsnämndens beslut om linjär avskrivning. Avskrivningstiden är beräknad på 120 år, och underlaget är entreprenadkostnaden om 469 441 000 kr reducerat med avdrag för bedömd investeringsmoms. Föreningen avser följa redovisningsreglerna enligt K2.

*** Avskrivning av föreningens andel av garaget i samfällighetsförening. Avskrivningstiden är beräknad på 120 år och underlaget är lika med bostadsrättsföreningens andel om ca 82,50% av anbudssumman 14 311 000 kr.

**** Kommunal fastighetsavgift erläggs ej för bostäderna under de första femton kalenderåren efter färdigställandet, vilket bedöms motsvara år 2025 - 2039.

Entreprenören svarar för kostnader för fastighetsskatt till och med färdigställandearbetet.

Årsavgifter * 7 182 000

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens årliga löpande utbetalningar täckas av årsavgifter som fördelas efter fastställda andelstal.

Övriga intäkter		
Debitering av vattenförbrukning samt uppvärmning av tappvarmvatten		705 000
Debitering hushållsel **		605 000
Hyror lokaler (2 stycken) Ca 117m ² +77m ² LOA à 2000 kr/m ² , år (exkl. fastighetsskatt & moms samt drift.)		388 000
Fastighetsskatt avseende ovanstående lokaler		43 000
Beräknade intäkter från samfällighet, avrundat		
(Förenings del av intäkter från 39 st garageplatser)		462 000
Likviditetsgaranti		605 000
Intäktsräntor, netto		0
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER	Kronor	9 990 000
BOKFÖRINGSMÄSSIGT RESULTAT ***	Kronor	-3 420 000
KASSAFLÖDE ****	Kronor	279 000

* Med årlig löpande kostnad avser i denna kostnadsräkyl drift- och kapitalkostnad men inte avskrivning

** I den redovisade kostnaden för hushållsel ingår inte elförbrukningen för användande av motorvärmare respektive laddningsplats för elbil

*** Föreningen kommer under ett antal år att redovisa ett negativt bokföringsmässigt resultat. Trots detta bedöms föreningens ekonomi betryggande.

**** Kassaflödet har bestämts med utgångspunkt av att ge utrymme för avsättning till yttre underhåll om 279 000 kr

Nyckeltal

Anskaffningskostnad inkl. kassa	76 013 kr per m ² BOA & LOA
Insats och upplåtelseavgift	63 411 kr per m ² BOA
Totalt lån	14 109 kr per m ² BOA & LOA
Belåningsgrad	19%
Årsavgift bostäder	901 kr per m ² BOA
Driftskostnad exkl. tappvatten och hushållsel.	368 kr per m ² BOA & LOA
Driftskostnader som debiteras separat efter egen förbrukning såsom hushållsel och tappvatten	164 kr per m ² BOA
Kassaflöde	35 kr per m ² BOA
Amortering samt avsättning underhåll	105 kr per m ² BOA & LOA



Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter

Kostnader och kassaflöde, andelstal 1	Bokföringsmässigt resultat	Årsavgift
<i>Kapitalkostnad och avskrivning</i>		
Räntekostnader för lån	4 779 000	4 779 000
Amortering av lån		576 000
Avskrivning	3 996 000 8 775 000	5 355 000
<i>Övriga löpande kostnader</i>		
Driftkostnad (inkl. beräknad förbrukning av kall- och varmvatten)	3 725 000	3 725 000
Löpande underhåll	80 000	80 000
Avsättningar till yttre underhåll	279 000	279 000
Administration	465 000	465 000
Fastighetskatt och kommunal fastighetsavgift	86 000 4 635 000	86 000 4 635 000
<u>Summa beräknade kostnader inkl avsättning underhållsfond respektive utbetalningar</u>	<u>13 410 000</u>	<u>9 990 000</u>
<u>Intäkter respektive inbetalningar</u>		
<i>Årsavgifter</i>	7 182 000	7 182 000
<i>Övriga intäkter p-platser m.m.</i>		
Vattenförbrukning samt uppvärmning av tappvarmvatten	705 000	705 000
Debitering hushållsel	605 000	605 000
Hyra för lokaler inkl. fastighetsskatt avseende dessa	431 000	431 000
Överskott garageintäkter i SFF	462 000	462 000
Likviditetsgaranti	605 000	605 000
Intäktsräntor, netto	0 2 808 000	0 2 808 000
<u>Summa intäkter respektive inbetalningar</u>	<u>9 990 000</u>	<u>9 990 000</u>
Bokföringsmässigt resultat	-3 420 000	
Kassaflöde inkl. avsättning till underhåll		279 000



G. Ekonomisk prognos

Löpande priser	År	1	2	3	4	5	6	11	16
Kostnader respektive utbetalningar									
Samtliga kostnader avser kkr, om inte annat anges									
<i>Kapitalkostnader och amortering</i>									
räntor	kk.	4 779	4 757	4 733	4 709	4 684	4 660	4 539	4 288
amortering	kk.	576	576	576	576	576	576	1 216	1 216
<i>Avskrivning</i>									
	kk.	3 996	3 996	3 996	3 996	3 996	3 996	3 996	3 996
<i>Driftkostnader*</i>									
	kk.	3 725	3 800	3 875	3 953	4 032	4 113	4 541	5 013
<i>Övriga kostnader</i>									
Avsättning för underhåll*	kk.	279	285	290	296	302	308	340	375
Löpande underhåll*	kk.	80	82	83	85	87	88	98	108
Kommunal fastighetsavgift & fastighetsskatt**	kk.	86	88	89	91	93	95	105	405
Övrigt, administration och försäkring*	kk.	465	474	484	493	503	513	567	626
Summa utbetalningar och avsättning	kk.	9 990	10 061	10 131	10 203	10 277	10 353	11 405	12 031
SUMMA BERÄKNADE KOSTNADER	kk.	13 410	13 481	13 551	13 623	13 697	13 773	14 185	14 811
Intäkter									
Ber. årsavgifter enligt avsnitt E.***	kk.	7 182	7 326	7 472	7 622	7 774	7 930	8 755	9 666
Ber. årsavgifter i kr per m ² enl. avsnitt E	kr/m ² , år	901	919	938	956	976	995	1 099	1 213
<i>Övriga intäkter*</i>									
Debitering vatten	kk.	705	719	733	748	763	778	859	949
Debitering hushållsel	kk.	605	617	629	642	655	668	737	814
Hyrer lokaler, inkl fastighetsskatt	kk.	431	440	448	457	467	476	525	580
Överskott från garagesamfällighet	kk.	462	471	481	490	500	510	563	622
Likviditetsgaranti	kk.	605	602	442	284	141			
SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER	kk.	9 990	10 175	10 206	10 243	10 300	10 362	11 440	12 631
Bokföringsmässigt resultat	kk.	-3 420	-3 306	-3 345	-3 380	-3 397	-3 412	-2 745	-2 180
Kassaflöde inkl. avsättning till fastighetsunderhåll	kk.	279	398	366	336	325	316	375	975
Ackumulerat kassaflöde inkl. startkassa	kk.	529	927	1 293	1 629	1 954	2 270	5 284	9 508
Varav avsättning fastighetsunderhåll	kk.	279	564	854	1 150	1 452	1 760	3 395	5 200
Ackumulerad amortering av fastighetslån	kk.	576	1 152	1 728	2 304	2 880	3 456	6 976	13 056
Ränteantagande		4,15%	4,15%	4,15%	4,15%	4,15%	4,15%	4,15%	4,15%
Inflationsantagande		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Intäktsantagande		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

* Kostnader, avsättningar och intäkter för poster markerade med * förutsätts följa inflationen.

** Kommunal fastighetsavgift erläggs ej för bostäderna under de första femton kalenderåren efter färdigställandet, vilket bedöms motsvara år 2025 - 2039.
Taxeringsvärdet förutsätts följa inflationen genom kommande fastighetstaxeringar.

*** Avgiftsnivån för kommande år bör öka med inflationen. Årsavgifterna redovisas här som genomsnitt per m² lägenhetsarea. Årsavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna bestäms av andelstalen som redovisas under rubrik F. Prognosen har beräknats för kommande år ökat med en inflationstakt om 2%.



H. Känslighetsanalys

Löpande priser	År	1	2	3	4	5	6	11	16
----------------	----	---	---	---	---	---	---	----	----

(Genomsnittsbelopp i kr/m² lgh)

Antagen inflationsnivå och

1. Antagen räntenivå	kr/m ²	901	919	938	956	976	995	1 099	1 213
2. Antagen räntenivå +1 %	kr/m ²	1 046	1 067	1 088	1 110	1 132	1 155	1 275	1 408
3. Antagen räntenivå + 2%	kr/m ²	1 190	1 214	1 238	1 263	1 288	1 314	1 451	1 602
4. Antagen räntenivå - 1%	kr/m ²	757	772	787	803	819	836	923	1 019

Antagen räntenivå och

5. Antagen inflationsnivå +1%	kr/m ²	901	928	956	985	1 014	1 045	1 211	1 404
6. Antagen inflationsnivå + 2%	kr/m ²	901	937	975	1 014	1 054	1 096	1 334	1 623
7. Antagen inflationsnivå - 1%	kr/m ²	901	910	919	929	938	947	996	1 046

Ovanstående belopp avser kr/m² lgh i genomsnitt.

Ränte- och inflationsantagande

Antagen räntenivå	4,15%	4,15%	4,15%	4,15%	4,15%	4,15%	4,15%	4,15%
Antagen inflationsnivå	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%



Enligt digital signatur

BRF CELSIUS

.....
Conny Josefsson

.....
Reinhold Jonsson

.....
Klas Rudhag



Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Celsius med org.nr 769624-3687, får härmed avge följande intyg.

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

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

Lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna.

Med anledning av att det rör sig om nyproduktion varvid ett flertal kontrollinstanser har funnits har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt då det inte kan antas tillföra något av betydelse för granskningen.

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

Förutsättningarna för registrering enligt bostadsrättslagen är uppfyllda. Om det sedan den ekonomiska planen har upprättats inträffar något av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän ny ekonomisk plan upprättats av föreningens styrelse och registrerats vid Bolagsverket.

De underlag som legat till grund för granskningen redovisas i bilaga 1.

Enligt digital signering

Per Envall
Civilekonom
Gar-Bo Besiktning AB

Maximilian Eldberg
Jur kand
Gar-Bo Besiktning AB

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



Bilaga 1

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan enligt digital signering	
Stadgar registrerade	2021-06-21
Registreringsbevis	
Bygglov för 91 lgh	2021-11-11
Bygglov för 44 lgh	2022-04-13
Totalentreprenadkontrakt	2021-10-18
Tillägg till ovan totalentreprenadkontrakt	2022-09-01
Köpekontrakt Sannegården 91:3	2021-10-18
Köpekontrakt Sannegården 91:4	2022-09-01
Köpebrev Sannegården 91:3	2021-10-18
Köpebrev Sannegården 91:4	2022
Mobilitetsavtal inom Sannegården 91:3	2021-04-02
Mobilitetsavtal inom Sannegården 91:4	2022-10-17
Anläggningsåtgärd GA 56 och GA 57	2021-06-16
Offert för finansieringen av föreningen	2021-03-26
Accept av bankoffert	2021-04-14
Uppdaterade räntor	2023-11-29
Utdrag ur fastighetsregistret	
Beräkning av taxeringsvärde	



Verifikat

Transaktion 09222115557506886116

Dokument

Brf Celsius ek plan Ink Intyg
Huvuddokument
18 sidor
Startades 2023-12-15 14:20:16 CET (+0100) av Per Envall
(PE)
Färdigställt 2023-12-17 21:06:10 CET (+0100)

Signerare

Per Envall (PE) GarBo per.envall@gar-bo.se +46706647348 Signerade 2023-12-17 21:06:10 CET (+0100)	Maximilian Eldberg (ME) max.eldberg@gar-bo.se Signerade 2023-12-16 11:32:56 CET (+0100)
Klas Rudhag (KR) Claes.rudhag@telia.com Signerade 2023-12-15 16:02:44 CET (+0100)	Reinhold Jonsson (RJ) reinhold.jonsson@gmail.com Signerade 2023-12-16 10:36:25 CET (+0100)
Conny Josefsson (CJ) cos.josefsson@hotmail.com Signerade 2023-12-15 16:11:58 CET (+0100)	

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

