

Ekonomisk plan för
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
TRETTIOETT
Göteborgs kommun

ORG NR 769637-5687

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker

- A. Allmänna förutsättningar
 - B. Beskrivning av fastigheten
 - C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv
 - D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens kostnader år 1
 - E. Beräkning av föreningens intäkter år 1 jämte tabell, lägenhetsredovisning
 - F. Nyckeltal
 - G. Ekonomisk prognos
 - H. Känslighetsanalys
 - I. Särskilda förhållanden
- Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Trettioett, Göteborgs kommun, som registrerats hos Bolagsverket den 28 maj 2019 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och/eller lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske under perioden december 2021 -december 2022. Inflyttning beräknas ske enligt följande. Juni 2022 (trapphus 6-7, hus 1), oktober 2022 (hus 2), december 2022 (trapphus 4-5, hus 1), januari 2023 (trapphus 3, hus 1) och mars 2023 (trapphus 1-2, hus 1).

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 upprättat köpekontrakt samt på nedan redovisade upphandling.

Brf Trettioett har, i avtal daterat den 11 januari 2021, av Västlokaler KB förvärvat fastigheten Tolered 185:1 i Göteborgs kommun.

Byggnadsprojektet genomförs som en totalentreprenad av Skanska Sverige AB, enligt uppdragsavtal tecknat den 11 januari 2021 och tilläggsavtal till uppdragsavtal tecknat den 15 juni 2021. Säkerhet enligt ABT 06 kap 6 § 21 lämnas av Skanska AB.

Bygglov beviljades den 17 augusti 2020. Startbesked erhöles den 22 december 2020.

Ett tilläggsavtal till uppdragsavtalet innefattande en räntegaranti under de fyra första åren, se avsnitt D, not 4 har tecknats den 10 november 2022.

Skanska Sverige AB svarar under sex månader efter entreprenadtidens utgång för de kostnader som belöper på lägenheter som ej upplåtits med bostadsrätt eller hyresrätt. Därefter förvärvar Skanska Sverige AB de osålda lägenheterna.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter till bostadsrätts-havare som omnämns i 4 kap 2 § 2 p bostadsrättslagen, lämnas genom av Skanska AB utställd borgensförbindelse.

Projektet finansieras av Swedbank.

Föreningen har tidigare upprättat en ekonomisk plan daterad 2021-11-18.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Tolered 185:1, Göteborgs kommun.
Adress:	Vallfrögatan 2A-E, 4 - 28 och Klövervallsgatan 1, 417 16 Göteborg.
Fastighetens areal:	3 516 m ²
Bostadsarea:	Cirka 6 221 m ²
Lokalarea:	Cirka 390 m ²
Antal bostadslägenheter:	Totalt 111 lägenheter. 106 lägenheter i flerbostadshus och 5 lägenheter i trevåningsradhus.
Antal lokaler:	4 lokaler (för te x kontor, frisör och affär - ej restaurang)
Husens utformning:	Två flerbostadshus (Hus 1 och Hus 2) med 3-6 våningsplan. Suteräng- och källarvåning innehåller garage, lägenhetsförråd samt undercentral för el och VVS. Lägenhetsförråd finns även på vindsplan. Solceller finns på hus 1. Gemensamma barnvagns- och cykelrum finns inom husen. Alla lägenheter förutom 5-0901, 6-0901, 6-0902 och 7-0901 har fransk balkong, balkong, terrass eller uteplats. Husen är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.
Gård:	På innergård finns miljörum och cykelförråd samt utvändigt cykelparkering. Grönytorna består av planteringar, ett träd och gräsmatta. På gården finns även ytor med bänkar, bord och sandlåda samt en pergola.

Gemensamma anordningar

Installationer:	Byggnaderna förses med solceller och värms med fjärrvärme som distribueras via radiatorer. Mekanisk till- och frånluft med återvinning. Värmestammar och rör dras synliga utanpå väggar till radiatorer. Vattenrör i dusch/WC dras synliga utanpå väggar från schakt till armaturer.
El:	Bostadsrättsföreningen har gemensamt el-abonnemang och kommer att debitera respektive bostadsrättshavare för dennes förbrukning.
Hiss:	Hiss finns i samtliga trapphus.
Sophantering:	Avfallsrum finns i gatuplan och på gården.
Tvättstuga:	Föreningen har ingen gemensam tvättstuga. Tvättmaskin och torktumlare alternativt kombimaskin finns i varje bostadslägenhet.
Passersystem:	Entrédörrar samt dörrar till förrådsrum och cykelförråd och öppnas med tag.
TV/data/telefoni:	Lägenheterna utrustas med datanät för telefon och datakommunikation, samt ett nät för TV.
Parkering:	Föreningen har tillgång till 37 platser i garaget och en på gården.

Ledningsrätt/servitut: Dränering- och dagvattenledningar, Förmån, Kommande, Spolbrunnar, stuprör och balkonger

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning: Pålad bottenplatta.

Stomme: Stomme av prefabricerade betongelement. Massivbjälklag, vilket innebär att det finns synliga elementfogar i taket.

Väggar: Bärande innerväggar av betong. Innerväggar som inte är bärande generellt oisolerade med ett lager gips på var sida av en stålregelstomme. Lägenhetsskiljande väggar av betong.

Fasader: Fasaderna är målade prefabricerad betong och ingjutet tegel. Fönsterbleck, stuprör och detaljer av plåt.

Takkonstruktion: Uppstolpad träkonstruktion alt. kertobalkar med ytskikt av takpapp. Takavvattning, ventilationshuvar och detaljer av plåt.

Uteplatser, balkonger och takterrasser: Balkonger bestående av betongplatta med plåträcke. Uteplatser beläggs med betongplattor. Takterrasser beläggs med trätrall..

Fönster/fönsterdörrar: Aluminiumklädda träfönster.

Dörrar: Entré- och glaspartier till trapphus av metall och glas. Lägenhetsdörrar är säkerhetsdörrar. Innedörrar i lägenheter av trä i lätt konstruktion, släta vita. Dörrar till allmänna utrymmen av metall.

Kortfattad rumsbeskrivning ¹

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entré/hall:	Parkett	Målat	Målat
Kök:	Parkett	Målat	Målat
Vardagsrum:	Parkett	Målat	Målat
Sovrum:	Parkett	Målat	Målat
Våtrum:	Klinker	Kakel	Målat
Klädkammare:	Parkett	Målat	Målat

¹ Förteckning över standardinredning i bland annat kök och badrum finns tillgänglig hos bostadsrättsföreningens styrelse.

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

(kr)

Nybyggnadskostnad inkl nu gällande mervärdesskatt, fastighetsskatt t o m värdeåret samt byggherrekostnader	301 704 437
Köpeskilling för fastigheten	87 237 235
Köpeskilling för kända inredningsval	3 808 700
Likviditetsreserv	385 669
Återbetalning av mervärdesskatt ¹	-3 139 672
Beräknad anskaffningskostnad, kr	389 996 369 ²

¹ Vid fastställandet av kontraktssumma har det beslutats att återbetalning av investeringsmoms, avseende hyreslokaler, om 3 139 672 kronor skall tillfalla föreningen. Om verkligt avlyft momsbelopp blir högre än 3 139 672 kronor skall föreningen erlagga mellanskillnaden till Skanska Sverige AB som en ökning av kontraktssumman inklusive mervärdesskatt. Om verkligt avlyft momsbelopp blir lägre än 3 139 672 kronor skall kontraktssumman reduceras med mellanskillnaden inklusive mervärdesskatt.

² Varav avskrivningsunderlag: 302 373 465 kronor. K2-regelverket används, avskrivningstid 100 år.

Tillval kända vid tidpunkten för upprättade av ekonomisk plan ingår i anskaffningskostnaden och finansieras med upplåtelseavgifter. Eventuellt ändrade/tillkommande tillval kommer att förändra upplåtelseavgifterna och anskaffningskostnaden.

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde, där styrelseansvarsförsäkring och bostadsrättstillägg ingår, och är under entreprenadtiden försäkrad genom Skanskas entreprenadförsäkring.

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas till cirka 198 000 000 kronor för bostäder och till till cirka 7 629 000 kronor för lokaler (garage + lokaler), fördelat på 43 608 000 kronor på mark och 159 116 000 kronor på byggnad.

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS KOSTNADER ÅR 1

Specifikation över lån som har upptagits och beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering. Årliga kostnader avser kapitalkostnader och driftskostnader år 1 efter utbetalning av lån. Årliga kostnader för avsättningar avser år 1 efter tillträdesdag.

För finansieringen har bostadsrättsföreningen tecknat avtal med Swedbank. Säkerhet för lånen är pantbrev.

Avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en rak avskrivningsplan på 100 år. Årsavgifter tas inte ut för att till fullo täcka avskrivningarna, varför det bokföringsmässiga resultatet sannolikt kommer att bli negativt.

Lån ¹	Belopp (kr)	Bindnings- tid ²	Räntesats ³ (%)	Ränte- kostnad (kr)	Ränte- garanti ⁴	Amortering ⁵ (kr)	Summa (kr)
Lån 1	24 198 918	1 år	3,90	943 758	-314 586	181 492	810 665
Lån 2	24 198 917	2 år	4,50	1 088 951	-459 779	181 492	810 664
Lån 3	24 198 917	3 år	4,60	1 113 150	-483 978	181 492	810 664
Lån 4	24 198 917	4 år	5,00	1 209 946	-580 774	181 492	810 664
Summa	96 795 669			4 355 805	-1 839 118	725 968	3 242 656
Insatser	229 067 000						
Upplåtelseavgifter	60 325 000						
Upplåtelseavgifter tillval	3 808 700						
Summa Finansiering	389 996 369						

¹ Säkerhet för lån är pantbrev.

² Vid tid för slutfinansiering kan annan bindningstid och annan uppdelning av lånen bli aktuell.

³ Räntor för lån 1-4 är högre än den verkliga räntenivån vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande. Offererade räntesatser: 1 år: 3,86%, 2 år: 4,08%, 3 år: 4,09%, 4 år: 4,07%, per den 9 november 2022. Överskott till följd av lägre räntekostnader bör användas till ökad amortering för att säkerställa föreningens långsiktiga ekonomi.

⁴ Skanska Svergie AB garanterar i en separat räntegaranti, daterad den 10 november 2022, att ersätta föreningen för räntekostnader överstigande en ränta om 2,60% dock maximalt upp till 5%, under respektive låns första bindningstid då de fyra lika stora lånen binds med en bindningstid om 1 år, 2 år, 3 år respektive 4 år. Räntegarantins slutgiltiga belopp fastställs i samband med utbetalning av föreningens lån. Räntegarantin för samtliga fyra år ska betalas, av Skanska Sverige AB, till föreningen i förskott senast två månader efter avräkning. Skanska och föreningen skulle kunna komma att träffa en överenskommelse om andra bindningstider och eller fördelning på lånen, dock är Skanskas åtagande till föreningen den samma oavsett detta.

⁵ Rak amortering 725 968 kr år 1-5, 745 327 kr år 6-10, 849 675 kr år 11-15, 1 022 290 kr år 16 och därefter en årlig höjning med 0,7% till och med år 81. Beräknad amortering år 1 i procent: 0,75%.

Kapitalkostnad, exkl. avskrivningar, men inkl. amorteringar

Enligt föregående sida **3 242 656**

Avsättningar

Avsättning till fastighetsunderhåll
minst 30 kr per m² bostadsarea **186 630**

Driftskostnader, inkl. mervärdesskatt i förekommande fall

Ekonomisk förvaltning och revision	150 000
Arvode till styrelse	50 000
Föreningens administration	40 000
Uppvärmning ²	280 000
Gemensam elförbrukning	513 600
Gemensam vattenförbrukning	200 000
Renhållning	140 000
Teknisk förvaltning, fastighetsskötsel och städning	350 000
Hissar och övriga serviceavtal	130 000
TV, telefoni och bredband	185 148
Försäkringar	95 000
Elbil- och cykelpool mm	130 000
Uppvärmning tappvarmvatten	165 600
Hushållsel ²	567 900
Reparationer mm	10 000

Summa Driftskostnader ¹, kr**3 007 248****Skatter**

Kommunal fastighetsavgift bostäder ³	0
Fastighetsskatt hyreslokaler	47 240
Fastighetsskatt garage	29 050

Summa skatter, kr**76 290****Summa beräknade kostnader år 1, exkl. avskrivningar, men
inkl. amorteringar och avsättningar, kr****6 512 824**

¹ Ovanstående driftskostnader är beräknade, efter normalförbrukning, med anledning av husens utformning, föreningens belägenhet och storlek etc. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

² Beräkning avseende hushållsel & uppvärmning baseras på en snittförbrukning utifrån läghetens storlek. På grund av osäkerhet i främst utvecklingen av elpriset över tiden, är kostnaden svår att bedöma. Kostnaden påverkas förutom av elpriset även av respektive lägenhets egna förbrukning.

³ För bostäder ingår eventuell fastighetsskatt till och med värdeåret i kontraktssumman. Enligt nuvarande regler utgår ingen kommunal fastighetsavgift för bostäder under år 1-15 efter fastställt värdeår.

Avgår amorteringar	-725 968
Avgår avsättningar	-186 630
Avskrivningar (K2-regelverket används, avskrivningstid 100 år)	3 023 735
	8 623 961

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS INTÄKTER ÅR 1

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens löpande verksamhet, inkluderande amorteringar och avsättningar, täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Årsavgift för TV, telefoni och/eller bredband erlägges lika för varje bostadsrättslägenhet. Årsavgift för uppvärmning tappvarmvatten samt årsavgift för hushållsel preliminärdebiteras. Avräkning sker därefter mot verklig förbrukning. Beslut kan komma att fattas att istället debitera årsavgift för tappvarmvatten och hushållsel i efterskott mot verklig förbrukning.

Arsavgifter	4 517 936
Arsavgifter, TV, telefoni och bredband ¹	185 148
Arsavgifter uppvärmning tappvarmvatten ²	165 600
Arsavgifter hushållsel ³	567 900
Intäkter garageplatser ⁴	444 000
Hysesintäkter lokaler	585 000
Hysesintäkter lokaler motsvarande fastighetsskatt	47 240
Summa beräknade årliga intäkter, kr	6 512 824

¹ TV, telefoni och bredband är gruppanslutet och avgiften är 139 kronor per lägenhet och månad. Kostnad för eventuell TV utöver bastutbud, eventuell fast avgift och samtalsavgifter för telefoni tillkommer och betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören.

² Årsavgift för uppvärmning tappvarmvatten debiteras med 1 200 kr eller 2 400 kr beroende på lägenhetsstorlek. Moms ingår i beloppet. Retroaktiv reglering med anledning av faktisk förbrukning kommer ske. Beslut kan komma att fattas att istället debitera årsavgift för uppvärmning av tappvarmvatten i efterskott mot verklig förbrukning.

³ Årsavgift för hushållsel debiteras med 3 780 kr, 4 650 kr, 6 750 kr, 7 830 kr eller 8 910 kr beroende på lägenhetsstorlek. Moms ingår i beloppet. Retroaktiv reglering med anledning av faktisk förbrukning kommer att ske. Beslut kan komma att fattas att istället debitera årsavgift för hushållsel i efterskott mot verklig förbrukning.

⁴ 37 garageplatser à 1 000 kr/mån. Hyran betalas av bostadsrättshavaren direkt till uthyrande part (bostadsrättsföreningen)

I tabell på efterföljande sidor lämnas en specifikation över samtliga lägenheters beräknade insatser, upplåtelseavgifter, andelstal, årsavgifter etc.



Tabell, lägenhetsredovisning

Lgh nr	Bostads- area, ca	Varav biarea utgör	Antal rum ⁵	Uteplats/ Balkong/ Terrass ⁶	Insats	Upplåtelse- avgift	Upplåtelse- avgift tillval	Insats + upplåtelse- avgift	Andelstal årsavg ⁷	Lån i för- hållande till andelstal för årsavgifter	Årsavgift	Årsavgift TV, bred- band och telefoni	Månads- avgift ⁸	Beräknad årsavgift upp- värmning tapp- varmvatten	Beräknad årsavgift hushållsel
	(m ²)	(m ²)							(%)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)
1-1001	34,0		1 RoK	FB	1 517 000	413 000	5 000	1 935 000	0,636	615 620	28 734	1 668	2 534	1 200	3 780
1-1002	34,0		1 RoK	Uteplats	1 517 000	453 000	5 000	1 975 000	0,636	615 620	28 734	1 668	2 534	1 200	3 780
1-1003	57,0		2 RoK	Uteplats	1 991 000	375 000	161 700	2 527 700	0,915	885 680	41 339	1 668	3 584	1 200	4 650
1-1004	55,0		2 RoK	Uteplats	1 956 000	505 000	77 100	2 538 100	0,887	858 578	40 074	1 668	3 479	1 200	4 650
1-1101	48,0		2 RoK	B	1 848 000	607 000	5 000	2 460 000	0,802	776 301	36 234	1 668	3 159	1 200	4 650
1-1102	49,0		2 RoK	B	1 956 000	454 000	5 000	2 415 000	0,817	790 821	36 912	1 668	3 215	1 200	4 650
1-1103	57,0		2 RoK	B	1 991 000	475 000	800	2 466 800	0,915	885 680	41 339	1 668	3 584	1 200	4 650
1-1104	55,0		2 RoK	B	1 956 000	605 000	18 000	2 579 000	0,887	858 578	40 074	1 668	3 479	1 200	4 650
1-1201	48,0		2 RoK	B	1 848 000	657 000	5 000	2 510 000	0,802	776 301	36 234	1 668	3 159	1 200	4 650
1-1202	49,0		2 RoK	B	1 956 000	504 000	0	2 460 000	0,817	790 821	36 912	1 668	3 215	1 200	4 650
1-1203	57,0		2 RoK	B	1 991 000	525 000	79 300	2 595 300	0,915	885 680	41 339	1 668	3 584	1 200	4 650
1-1204	55,0		2 RoK	B	1 956 000	655 000	27 500	2 638 500	0,887	858 578	40 074	1 668	3 479	1 200	4 650
1-1301	48,0		2 RoK	B	1 848 000	707 000	5 000	2 560 000	0,802	776 301	36 234	1 668	3 159	1 200	4 650
1-1302	49,0		2 RoK	B	1 956 000	539 000	0	2 495 000	0,817	790 821	36 912	1 668	3 215	1 200	4 650
1-1303	57,0		2 RoK	B	1 991 000	575 000	67 000	2 633 000	0,915	885 680	41 339	1 668	3 584	1 200	4 650
1-1304	55,0		2 RoK	B	1 956 000	680 000	62 600	2 698 600	0,887	858 578	40 074	1 668	3 479	1 200	4 650
2-1001	34,0		1 RoK	FB	1 517 000	413 000	5 000	1 935 000	0,634	613 685	28 644	1 668	2 526	1 200	3 780
2-1002	34,0		1 RoK	Uteplats	1 517 000	453 000	5 000	1 975 000	0,636	615 620	28 734	1 668	2 534	1 200	3 780
2-1003	53,0		2 RoK	Uteplats	1 956 000	464 000	5 000	2 425 000	0,862	834 379	38 945	1 668	3 384	1 200	4 650
2-1004	34,0		1 RoK	FB	1 517 000	413 000	5 000	1 935 000	0,634	613 685	28 644	1 668	2 526	1 200	3 780
2-1101	34,0		1 RoK	B	1 517 000	533 000	10 000	2 060 000	0,634	613 685	28 644	1 668	2 526	1 200	3 780
2-1102	49,0		2 RoK	B	1 956 000	454 000	1 000	2 411 000	0,817	790 821	36 912	1 668	3 215	1 200	4 650
2-1103	53,0		2 RoK	B	1 956 000	519 000	5 000	2 480 000	0,862	834 379	38 945	1 668	3 384	1 200	4 650
2-1104	48,0		2 RoK	B	1 848 000	547 000	5 000	2 400 000	0,803	777 269	36 279	1 668	3 162	1 200	4 650
2-1201	34,0		1 RoK	B	1 517 000	558 000	5 000	2 080 000	0,634	613 685	28 644	1 668	2 526	1 200	3 780
2-1202	49,0		2 RoK	B	1 956 000	504 000	5 000	2 465 000	0,817	790 821	36 912	1 668	3 215	1 200	4 650
2-1203	53,0		2 RoK	B	1 956 000	569 000	0	2 525 000	0,862	834 379	38 945	1 668	3 384	1 200	4 650

Tabell, lägenhetsredovisning

Lgh nr	Bostads- area, ca	Varav biarea utgör	Antal rum ⁵	Uteplats/ Balkong/ Terrass ⁶	Insats	Upplåtelse- avgift	Upplåtelse- avgift tillval	Insats + upplåtelse- avgift	Andelstal årsavg ⁷	Lån i för- hållande till andelstal för årsavgifter	Årsavgift	Årsavgift TV, bred- band och telefoni	Månads- avgift ⁸	Beräknad årsavgift upp- värmning tapp- varmvatten	Beräknad årsavgift hushållsel
	(m ²)	(m ²)							(%)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)
2-1204	48,0		2 RoK	B	1 848 000	607 000	3 000	2 458 000	0,803	777 269	36 279	1 668	3 162	1 200	4 650
2-1301	34,0		1 RoK	B	1 517 000	583 000	5 000	2 105 000	0,634	613 685	28 644	1 668	2 526	1 200	3 780
2-1302	49,0		2 RoK	B	1 956 000	539 000	5 000	2 500 000	0,817	790 821	36 912	1 668	3 215	1 200	4 650
2-1303	53,0		2 RoK	B	1 956 000	619 000	5 000	2 580 000	0,862	834 379	38 945	1 668	3 384	1 200	4 650
2-1304	48,0		2 RoK	B	1 848 000	657 000	1 000	2 506 000	0,803	777 269	36 279	1 668	3 162	1 200	4 650
3-1001	34,0		1 RoK	FB	1 517 000	413 000	5 000	1 935 000	0,634	613 685	28 644	1 668	2 526	1 200	3 780
3-1002	34,0		1 RoK	Uteplats	1 517 000	453 000	5 000	1 975 000	0,636	615 620	28 734	1 668	2 534	1 200	3 780
3-1003	53,0		2 RoK	Uteplats	1 956 000	464 000	5 000	2 425 000	0,862	834 379	38 945	1 668	3 384	1 200	4 650
3-1004	48,0		2 RoK	FB	1 848 000	447 000	5 000	2 300 000	0,803	777 269	36 279	1 668	3 162	1 200	4 650
3-1101	34,0		1 RoK	B	1 517 000	533 000	5 000	2 055 000	0,634	613 685	28 644	1 668	2 526	1 200	3 780
3-1102	49,0		2 RoK	B	1 956 000	474 000	5 000	2 435 000	0,817	790 821	36 912	1 668	3 215	1 200	4 650
3-1103	53,0		2 RoK	B	1 956 000	519 000	5 000	2 480 000	0,862	834 379	38 945	1 668	3 384	1 200	4 650
3-1104	48,0		2 RoK	B	1 848 000	547 000	700	2 395 700	0,803	777 269	36 279	1 668	3 162	1 200	4 650
3-1201	34,0		1 RoK	B	1 517 000	558 000	0	2 075 000	0,634	613 685	28 644	1 668	2 526	1 200	3 780
3-1202	49,0		2 RoK	B	1 956 000	524 000	0	2 480 000	0,817	790 821	36 912	1 668	3 215	1 200	4 650
3-1203	53,0		2 RoK	B	1 956 000	569 000	5 000	2 530 000	0,862	834 379	38 945	1 668	3 384	1 200	4 650
3-1204	48,0		2 RoK	B	1 848 000	607 000	300	2 455 300	0,803	777 269	36 279	1 668	3 162	1 200	4 650
3-1301	34,0		1 RoK	B	1 517 000	583 000	25 400	2 125 400	0,634	613 685	28 644	1 668	2 526	1 200	3 780
3-1302	49,0		2 RoK	B	1 956 000	574 000	5 000	2 535 000	0,817	790 821	36 912	1 668	3 215	1 200	4 650
3-1303	53,0		2 RoK	B	1 956 000	619 000	5 000	2 580 000	0,862	834 379	38 945	1 668	3 384	1 200	4 650
3-1304	48,0		2 RoK	B	1 848 000	657 000	92 400	2 597 400	0,803	777 269	36 279	1 668	3 162	1 200	4 650
4-1001	47,5		2 RoK	FB	1 848 000	447 000	0	2 295 000	0,797	771 461	36 008	1 668	3 140	1 200	4 650
4-1002	35,0		1 RoK	B	1 517 000	448 000	5 000	1 970 000	0,647	626 268	29 231	1 668	2 575	1 200	3 780
4-1003	34,0		1 RoK	B	1 517 000	508 000	5 000	2 030 000	0,634	613 685	28 644	1 668	2 526	1 200	3 780
4-1004	91,5		4 RoK	Uteplats	3 185 000	591 000	23 550	3 799 550	1,326	1 283 511	59 908	1 668	5 131	2 400	7 830
4-1005	34,0		1 RoK	Uteplats	1 517 000	273 000	5 000	1 795 000	0,635	614 652	28 689	1 668	2 530	1 200	3 780

Tabell, lägenhetsredovisning

Lgh nr	Bostads- area, ca	Varav biarea utgör	Antal rum ⁵	Uteplats/ Balkong/ Terrass ⁶	Insats	Upplåtelse- avgift	Upplåtelse- avgift tillval	Insats + upplåtelse- avgift	Andelstal årsavg ⁷	Lån i för- hållande till andelstal för årsavgifter	Årsavgift	Årsavgift TV, bred- band och telefoni	Månads- avgift ⁸	Beräknad årsavgift upp- värmning tapp- varmvatten	Beräknad årsavgift hushållsel
	(m ²)	(m ²)							(%)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)
4-1101	47,5		2 RoK	B	1 848 000	547 000	0	2 395 000	0,797	771 461	36 008	1 668	3 140	1 200	4 650
4-1102	35,0		1 RoK	B	1 517 000	473 000	5 000	1 995 000	0,647	626 268	29 231	1 668	2 575	1 200	3 780
4-1103	34,0		1 RoK	B	1 517 000	533 000	0	2 050 000	0,634	613 685	28 644	1 668	2 526	1 200	3 780
4-1104	96,0		4 RoK	B	3 185 000	691 000	53 600	3 929 600	1,383	1 338 684	62 483	1 668	5 346	2 400	7 830
4-1105	34,0		1 RoK	FB	1 517 000	248 000	5 000	1 770 000	0,635	614 652	28 689	1 668	2 530	1 200	3 780
4-1201	47,5		2 RoK	B	1 848 000	607 000	5 000	2 460 000	0,797	771 461	36 008	1 668	3 140	1 200	4 650
4-1202	35,0		1 RoK	B	1 517 000	493 000	0	2 010 000	0,647	626 268	29 231	1 668	2 575	1 200	3 780
4-1203	34,0		1 RoK	B	1 517 000	558 000	5 000	2 080 000	0,634	613 685	28 644	1 668	2 526	1 200	3 780
4-1204	96,0		4 RoK	B	3 185 000	791 000	93 900	4 069 900	1,383	1 338 684	62 483	1 668	5 346	2 400	7 830
4-1205	34,0		1 RoK	FB	1 517 000	273 000	5 000	1 795 000	0,635	614 652	28 689	1 668	2 530	1 200	3 780
4-1301	47,5		2 RoK	B	1 848 000	657 000	22 800	2 527 800	0,797	771 461	36 008	1 668	3 140	1 200	4 650
4-1302	35,0		1 RoK	B	1 517 000	523 000	5 000	2 045 000	0,647	626 268	29 231	1 668	2 575	1 200	3 780
4-1303	34,0		1 RoK	B	1 517 000	583 000	5 000	2 105 000	0,634	613 685	28 644	1 668	2 526	1 200	3 780
4-1304	96,0		4 RoK	B	3 185 000	891 000	57 800	4 133 800	1,383	1 338 684	62 483	1 668	5 346	2 400	7 830
4-1305	34,0		1 RoK	FB	1 517 000	373 000	0	1 890 000	0,635	614 652	28 689	1 668	2 530	1 200	3 780
4-1401	34,0		1 RoK	B	1 517 000	573 000	5 000	2 095 000	0,634	613 685	28 644	1 668	2 526	1 200	3 780
4-1402	96,0		3 RoK	B	3 185 000	1 021 000	64 300	4 270 300	1,383	1 338 684	62 483	1 668	5 346	2 400	6 750
5-0901	38,0		1 RoK	-	1 517 000	53 000	9 300	1 579 300	0,683	661 114	30 858	1 668	2 711	1 200	3 780
5-1001	33,0		1 RoK	FB	1 517 000	178 000	5 000	1 700 000	0,624	604 005	28 192	1 668	2 488	1 200	3 780
5-1002	38,0		1 RoK	FB	1 517 000	278 000	15 500	1 810 500	0,683	661 114	30 858	1 668	2 711	1 200	3 780
5-1003	60,0		2 RoK	Uteplats	1 991 000	429 000	58 400	2 478 400	0,950	919 559	42 920	1 668	3 716	1 200	4 650
5-1004	96,5		4 RoK	Uteplats	3 185 000	555 000	21 600	3 761 600	1,386	1 341 588	62 619	1 668	5 357	2 400	7 830
5-1101	33,0		1 RoK	B	1 517 000	298 000	5 000	1 820 000	0,624	604 005	28 192	1 668	2 488	1 200	3 780
5-1102	38,0		1 RoK	B	1 517 000	348 000	6 200	1 871 200	0,683	661 114	30 858	1 668	2 711	1 200	3 780
5-1103	60,0		2 RoK	B	1 991 000	529 000	14 700	2 534 700	0,950	919 559	42 920	1 668	3 716	1 200	4 650
5-1104	100,0		4 RoK	B	3 185 000	645 000	68 200	3 898 200	1,431	1 385 146	64 652	1 668	5 527	2 400	7 830

Tabell, lägenhetsredovisning

Lgh nr	Bostads- area, ca	Varav biarea utgör	Antal rum ⁵	Uteplats/ Balkong/ Terrass ⁶	Insats	Upplåtelse- avgift	Upplåtelse- avgift tillval	Insats + upplåtelse- avgift	Andelstal årsavg ⁷	Lån i för- hållande till andelstal för årsavgifter	Årsavgift	Årsavgift TV, bred- band och telefoni	Månads- avgift ⁸	Beräknad årsavgift upp- värmning tapp- varmvatten	Beräknad årsavgift hushållsel
	(m ²)	(m ²)							(%)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)
5-1201	33,0		1 RoK	B	1 517 000	323 000	0	1 840 000	0,624	604 005	28 192	1 668	2 488	1 200	3 780
5-1202	38,0		1 RoK	B	1 517 000	398 000	24 600	1 939 600	0,683	661 114	30 858	1 668	2 711	1 200	3 780
5-1203	60,0		2 RoK	B	1 991 000	579 000	46 900	2 616 900	0,950	919 559	42 920	1 668	3 716	1 200	4 650
5-1204	100,0		4 RoK	B	3 185 000	745 000	20 700	3 950 700	1,431	1 385 146	64 652	1 668	5 527	2 400	7 830
5-1301	100,0		4 RoK	B	3 185 000	865 000	201 200	4 251 200	1,431	1 385 146	64 652	1 668	5 527	2 400	7 830
5-1401	100,0		4 RoK	B	3 185 000	965 000	278 000	4 428 000	1,431	1 385 146	64 652	1 668	5 527	2 400	7 830
6-0901	35,5	3,0	2 RoK	-	1 517 000	133 000	20 100	1 670 100	0,656	634 980	29 638	1 668	2 609	1 200	4 650
6-0902	46,5	3,5	2 RoK	-	1 848 000	47 000	48 500	1 943 500	0,786	760 814	35 511	1 668	3 098	1 200	4 650
6-1001	66,0		3 RoK	Uteplats	2 599 000	406 000	10 000	3 015 000	1,019	986 348	46 038	1 668	3 976	2 400	6 750
6-1002	44,0		2 RoK	Uteplats	1 848 000	303 000	33 400	2 184 400	0,753	728 871	34 020	1 668	2 974	1 200	4 650
6-1003	75,5		3 RoK	Uteplats	2 599 000	556 000	13 500	3 168 500	1,138	1 101 535	51 414	1 668	4 424	2 400	6 750
6-1101	78,0		3 RoK	B	2 599 000	726 000	19 300	3 344 300	1,167	1 129 605	52 724	1 668	4 533	2 400	6 750
6-1102	43,5		2 RoK	B	1 848 000	418 000	56 900	2 322 900	0,752	727 903	33 975	1 668	2 970	1 200	4 650
6-1103	75,5		3 RoK	B	2 599 000	706 000	8 100	3 313 100	1,138	1 101 535	51 414	1 668	4 424	2 400	6 750
6-1201	78,0		3 RoK	B	2 599 000	786 000	77 200	3 462 200	1,167	1 129 605	52 724	1 668	4 533	2 400	6 750
6-1202	43,5		2 RoK	B	1 848 000	468 000	56 000	2 372 000	0,752	727 903	33 975	1 668	2 970	1 200	4 650
6-1203	75,5		3 RoK	B	2 599 000	756 000	77 900	3 432 900	1,138	1 101 535	51 414	1 668	4 424	2 400	6 750
7-0901	35,5	3,0	2 RoK	-	1 517 000	133 000	24 200	1 674 200	0,656	634 980	29 638	1 668	2 609	1 200	4 650
7-1001	110,5		4 RoK	Uteplats	3 185 000	715 000	97 000	3 997 000	1,555	1 505 173	70 254	1 668	5 994	2 400	7 830
7-1002	44,0		2 RoK	Uteplats	1 848 000	188 000	800	2 036 800	0,753	728 871	34 020	1 668	2 974	1 200	4 650
7-1003	66,0		3 RoK	Uteplats	2 599 000	406 000	139 100	3 144 100	1,019	986 348	46 038	1 668	3 976	2 400	6 750
7-1101	110,0		4 RoK	B	3 185 000	865 000	160 250	4 210 250	1,554	1 504 205	70 209	1 668	5 990	2 400	7 830
7-1102	43,5		2 RoK	B	1 848 000	388 000	32 400	2 268 400	0,752	727 903	33 975	1 668	2 970	1 200	4 650
7-1103	78,0		3 RoK	B	2 599 000	726 000	64 500	3 389 500	1,167	1 129 605	52 724	1 668	4 533	2 400	6 750
7-1201	110,0		4 RoK	B	3 185 000	1 015 000	387 300	4 587 300	1,554	1 504 205	70 209	1 668	5 990	2 400	7 830
7-1202	43,5		2 RoK	B	1 848 000	468 000	3 400	2 319 400	0,752	727 903	33 975	1 668	2 970	1 200	4 650
7-1203	78,0		3 RoK	B	2 599 000	786 000	8 600	3 393 600	1,167	1 129 605	52 724	1 668	4 533	2 400	6 750

Tabell, lägenhetsredovisning

Lgh nr	Bostads- area, ca (m ²)	Varav biarea utgör (m ²)	Antal rum ⁵	Uteplats/ Balkong/ Terrass ⁶	Insats	Upplåtelse- avgift	Upplåtelse- avgift tillval	Insats + upplåtelse- avgift	Andelstal årsavg ⁷ (%)	Lån i för- hållande till andelstal för årsavgifter (kr)	Årsavgift (kr)	Årsavgift TV, bred- band och telefoni (kr)	Månads- avgift ⁸ (kr)	Beräknad årsavgift upp- värmning tapp- varmvatten (kr)	Beräknad årsavgift hushållsel (kr)
1-2001	106,5		5 RoK	T	3 471 000	776 000	47 600	4 294 600	1,511	1 462 583	68 266	1 668	5 828	2 400	8 910
1-2002	115,0		5 RoK	T	3 471 000	876 000	164 300	4 511 300	1,613	1 561 314	72 874	1 668	6 212	2 400	8 910
1-2003	115,0		5 RoK	T	3 471 000	876 000	97 700	4 444 700	1,613	1 561 314	72 874	1 668	6 212	2 400	8 910
1-2004	115,0		5 RoK	T	3 471 000	876 000	31 400	4 378 400	1,613	1 561 314	72 874	1 668	6 212	2 400	8 910
1-2005	115,0		5 RoK	T	3 471 000	934 000	220 200	4 625 200	1,613	1 561 314	72 874	1 668	6 212	2 400	8 910
Diff									0,000	-2	-13				
	6221,00				229 067 000	60 325 000	3 808 700	293 200 700	100,000	96 795 669	4 517 936	185 148		165 600	567 900

⁵ RoK = Rum och Kök.

⁶ Uteplats ingår i bostadsrätten för de lägenheter som har uteplats. B= Balkong, T=Terrass, FB= Fransk balkong. Samtliga lägenheter har ett externt förråd som ingår i bostadsrätten, förutom lgh 1-2001, 1-2002, 1-2003, 1-2004 och 1-2005 som har förråd i lägenheterna.

⁷ Cirka 75 % av andelstalet är proportionellt mot bostadsarean, medan resterande del är lika för varje lägenhet.

⁸ Månadsavgift inklusive TV och bredband, men exklusive uppvärmning av tappvarmvatten och hushållsel.

Följande lokaler finns för uthyrning.

Lokal nr	Lokalarea (m2)
1	66,5
2	170,0
3	130,5
4	23,0
	390,0

F. NYCKELTAL

Anskaffningskostnad per kvadratmeter bostadsarea (BOA):	62 690 kr
Insatser och upplåtelseavgifter per kvadratmeter bostadsarea (BOA):	47 131 kr
Belåning per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	15 560 kr
Årsavgift per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1: (exkl TV, bredband, telefoni, varmvatten och hushållsel)	726 kr
Årsavgift TV, bredband, telefoni, varmvatten och hushållsel per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	148 kr
Total årsavgift per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	874 kr
Driftskostnader per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1: (inkl TV, bredband, telefoni, varmvatten och hushållsel).	483 kr
Belåningsgrad i förhållande till beräknad anskaffningskostnad, år 1:	25 %
Hysesintäkter exklusive fastighetsskatt per kvadratmeter lokalarea (LOA), år 1: Garage ej inkluderat.	1 500 kr
Kassaflöde per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	92 kr
Avsättning till underhållsfond och avskrivningar per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	516 kr
Amortering per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	117 kr
Amortering och avsättning per kvadratmeter bostadsarea (BOA), i snitt per år under år 1-16:	162 kr

G. EKONOMISK PROGNOSE

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Arsavgifter efter schablon	4 517 936	4 901 960	5 318 627	5 770 710	6 261 221	6 386 445	7 051 152	7 785 041
Arsavgifter efter förbrukning och lika belopp per lgh	918 648	937 021	955 761	974 877	994 374	1 014 262	1 119 827	1 236 379
Arsavgift kr/m²	874	939	1 009	1 084	1 166	1 190	1 313	1 450
Övriga intäkter								
Intäkt garageplatser	444 000	452 880	461 938	471 176	480 600	490 212	541 234	597 566
Intäkt uthyrningslokaler	632 240	644 885	657 782	670 938	684 357	698 044	770 697	850 912
Räntor	0	3 148	4 633	5 947	7 149	7 912	22 696	55 525
Summa intäkter	6 512 824	6 939 894	7 398 742	7 893 649	8 427 700	8 596 875	9 505 605	10 525 422
Driftskostnader	3 007 249	3 067 394	3 128 742	3 191 317	3 255 143	3 320 246	3 665 820	4 047 361
Övriga kostnader								
Fastighetsskatt garagelokaler	29 050	29 631	30 224	30 828	31 445	32 074	35 412	39 097
Fastighetsskatt uthyrningslokaler	47 240	48 185	49 148	50 131	51 134	52 157	57 585	63 579
Summa	76 290	77 816	79 372	80 960	82 579	84 230	92 997	334 084
Kapitalkostnader								
Räntor	4 355 805	4 323 137	4 290 468	4 257 799	4 225 131	4 192 462	4 024 764	3 833 587
Räntegaranti	-1 839 118	-1 524 532	-1 064 752	-580 774				
Avskrivningar	3 023 735	3 023 735	3 023 735	3 023 735	3 023 735	3 023 735	3 023 735	3 023 735
Summa kostnader	8 623 961	8 967 549	9 457 564	9 973 036	10 586 587	10 620 673	10 807 315	11 238 766
Årets resultat¹	-2 111 137	-2 027 655	-2 058 822	-2 079 387	-2 158 887	-2 023 798	-1 301 710	-713 344

Avsättning för underhåll (yttre fond)								
Avsättning till underhållsfond	186 630	190 363	194 170	198 053	202 014	206 055	227 501	251 179
Akkumulerad avsättning till underhållsfond	186 630	376 993	571 162	769 216	971 230	1 177 285	2 271 047	3 478 650
Kassaflöde från den löpande verksamheten								
Årets resultat	-2 111 137	-2 027 655	-2 058 822	-2 079 387	-2 158 887	-2 023 798	-1 301 710	-713 344
Årets avskrivning	3 023 735	3 023 735	3 023 735	3 023 735	3 023 735	3 023 735	3 023 735	3 023 735
Kassaflöde före finansieringsverksamheten	912 598	996 079	964 912	944 347	864 848	999 937	1 722 025	2 310 391
Likviditetsreserv	385 669	0	0	0	0	0	0	0
Amorteringar	-725 968	-725 968	-725 968	-725 968	-725 968	-745 327	-849 675	-1 022 290
Årets kassaflöde	572 299	270 111	238 944	218 379	138 880	254 610	872 350	1 288 101

Kassabehållning inkl. fondavsättning	572 299	842 410	1 081 354	1 299 733	1 438 613	1 693 223	4 998 958	11 383 485
Akkumulerad amortering vid årets slut	725 968	1 451 936	2 177 904	2 903 872	3 629 840	4 375 167	8 206 150	12 627 140
Taxeringsvärde uthyrningslokaler	4 724 000	4 818 480	4 914 850	5 013 147	5 113 410	5 215 678	5 758 530	6 357 882
Taxeringsvärde garagelokaler	2 905 000	2 963 100	3 022 362	3 082 809	3 144 465	3 207 355	3 541 179	3 909 748

Låneskuld	96 795 669	96 069 701	95 343 733	94 617 765	93 891 797	93 165 829	89 439 194	85 190 819
-----------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------

Förutsättningar

Arsavgifterna höjs med 8,5 % år 1-5 därefter 2 % höjning per år.

Driftskostnaderna höjs med 2,0 % per år.

Avsättning till underhållsfond höjs med 2,0% per år.

Räntan på kassan har sats till 0,55 % från och med år 2.

Antagen inflation 2,0 %.

Rak amortering 725 968 kr år 1-5, 745 327 kr år 6-10, 849 675 kr år 11-15, 1 022 290 kr år 16 och därefter en årlig höjning med 0,7% till och med år 81. Beräknad amortering år 1 i procent: 0,75%.

Antagen medelränta är 4,50 %.

¹ Årets resultat

Eftersom avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en rak avskrivningsplan förväntas det bokföringsmässiga resultatet bli negativt. Bostadsrättsföreningens likviditet påverkas dock inte, se "Årets kassaflöde" ovan.



H. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Genomsnittlig årsavgift per m² om:								
Antagen inflationsnivå och								
Antagen räntenivå	874	939	1009	1084	1166	1190	1313	1450
Antagen räntenivå + 1 %	956	1058	1147	1236	1317	1339	1457	1587
Antagen räntenivå + 2 %	1107	1212	1300	1389	1468	1489	1601	1724
Antagen räntenivå - 1 %	718	784	855	932	1015	1040	1170	1313
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1 %	874	944	1019	1101	1189	1219	1379	1568
Antagen inflationsnivå + 2 %	874	949	1030	1118	1212	1249	1451	1702
Antagen inflationsnivå - 1 %	874	933	998	1068	1144	1162	1253	1348

I årsavgiften ingår kostnad för TV, telefoni och bredband, preliminär kostnad för uppvärmning av tappvarmvatten samt preliminär kostnad för hushållsel.

Antagen räntenivå år 1-5 är 4,50 %.

I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats med belopp som ovan angivits, i förekommande fall upplåtelseavgift och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke - vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen och eventuell uteplats, terrass, balkong och förråd i gott skick.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
5. Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavarna erhåller icke ersättning för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
6. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av eventuella efterarbeten, garantiarbeten och/eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.
7. Ändring av insats och andelstal beslutas av föreningsstämma.
8. Föreningens styrelse har accepterat ett erbjudande från Skanska innehållande en räntegaranti, vilken redovisas under avsnitt D, not 4. Räntegarantin avvecklas successivt under de första fyra åren och årsavgiften beräknas att höjas med sammanlagt cirka 34 % i genomsnitt under år 2-5 om verklig ränta och övriga antaganden överensstämmer med den ekonomiska planen.

Göteborg

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TRETTIOETT



Leif Askenbäck



Håkan Granfors



Maria Svärd Wänt

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Trettioett, org. nr: 769637-5687.

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

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga och avser beräknad anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

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

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

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

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

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

Vi har inte besökt fastigheten men har inhämtat uppgifter från kontrollansvarig enligt bilagan, samt bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Digitalt signerat intyg



Kjell Karlsson
Advokat
Delta Advokatbyrå AB
Tryckerigatan 8
112 51 STOCKHOLM



Johan Widén
Civ. Ing.
BRFexperterna M&J AB
Warfvinges Väg 31
112 51 STOCKHOLM

Bilaga till granskningsintyg för Brf Trettioett

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2019-05-28
2. Registreringsbevis	2021-01-04
3. Uppdragsavtal med bilagor	2021-01-11
4. Tilläggsavtal till uppdragsavtal	2021-06-15
5. Tilläggsavtal till uppdragsavtal	2022-11-10
6. Kreditoffert Swedbank	2020-05-18
7. Aktuella räntor	2022-12-01
8. Amorteringsplan	odaterad
9. Utdrag från fastighetsregistret	2022-11-25
10. Beräkning av taxeringsvärde	2021-11-12
11. Bygglövsbeslut	2020-08-17
12. Information från kontrollansvarig	2022-11-11
13. Beräkning av kommunal fastighetsavgift år 16	odaterad
14. Bekräftelse av driftskostnad, försäljningsläge	2021-11-24
15. Godkännande av amorteringsplan	2021-11-04
16. Adresser	2021-05-24
17. Beslut om startbesked	2020-12-22
18. Bekräftelse av inflyttningstidpunkter	2021-11-17
19. Tilläggsbeställning av tillval	2022-12-01
20. Servitutsavtal	2021-10-21



Verification

Transaction 09222115557482980778

Document

EP Brf Trettioett

Main document

19 pages

Initiated on 2022-12-07 14:14:36 CET (+0100) by Maria Svärd wänt (MSw)

Finalised on 2022-12-08 16:00:20 CET (+0100)

Signing parties

Maria Svärd wänt (MSw)

Skanska Sverige AB

ID number 7507304645

Company reg. no. 556033-9086

maria.svardwant@skanska.se



The name returned by Swedish BankID was "MARIA SVÄRD WÄNT"

Signed 2022-12-07 14:18:27 CET (+0100)

Håkan Granfors (HG)

ID number 4903149336

hakan.granfors@telia.com



The name returned by Swedish BankID was "HÅKAN GRANFORS"

Signed 2022-12-08 10:00:37 CET (+0100)

Leif Askenbäck (LA)

ID number 4707155091

l.askenback@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "LEIF-JÖRGEN ASKENBÄCK"

Signed 2022-12-08 10:19:31 CET (+0100)

Johan Widén (JW)

ID number 195310130074

jw@brfexperten.se



The name returned by Swedish BankID was "JOHAN WIDÉN"

Signed 2022-12-08 15:40:58 CET (+0100)



Verification

Transaction 09222115557482980778

Kjell Karlsson (KK)

ID number 6103300197

Kjell.karlsson@advokatdelta.se

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Kjell Karlsson".

*The name returned by Swedish BankID was "KJELL
KARLSSON"*

Signed 2022-12-08 16:00:20 CET (+0100)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

