

EKONOMISK PLAN

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

PÄRLUGGLAN I HOVÅS



Bostadsrättsföreningen Pärlogglan i Hovås har 2020 upprättat denna

EKONOMISKA PLAN

för sin verksamhet i samband med förvärvet av fastigheten Göteborg Skintebo 530:2.

Bostadsrättsföreningen Pärlogglan i Hovås, (org. nr 769635–8931), Göteborgs kommun, Västra Götalands län.

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Fastighetens anskaffningskostnad
4. Fastighetsförvärvets finansiering
5. Beräkning av årliga kostnader
6. Beräkning av årliga intäkter
7. Nyckeltal
8. Lägenhetsförteckning
9. Ekonomisk prognos
10. Känslighetsanalys I
11. Känslighetsanalys II
12. Särskilda förhållanden

BILAGA

Intyg



1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Pärlogglan i Hovås som registrerats hos Bolagsverket, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

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 på, för fastighetsförvärvet, avtalad köpeskilling samt beräknade kapital- och driftskostnader.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i mars 2020. Ett belopp om 500 000 kronor har reserverats för oförutsedda utgifter.

Förhandsavtal har upprättats och förskott uttagits efter tillstånd av Bolagsverket.

Den ekonomiska planen redovisar den preliminära kostnaden för föreningens hus och fastighet. Upplåtelser och tillträden beräknas ske i månadsskiftet juni/juli 2020 efter det att den ekonomiska planen blivit registrerad och den slutliga kostnaden för föreningens hus redovisats på extra föreningsstämma.

Bygglov är beviljat av Göteborgs kommun.

Tornstaden Projektutveckling Holding AB är exploatör och har åtagit sig att svara för samtliga kostnader för osålda lägenheter efter det att föreningen tagit över fastigheten och dess drift.

Bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheten genom köp av samtliga andelar i Bastiljen Uggledal 2 Ekonomisk förening, org. nr. 769629–5885 och därefter påbörjat fusion för att överföra fastigheten till bostadsrättsföreningen. Affären medför att det uppkommer en latent skatteskuld i bostadsrättsföreningen. Betalningsskyldighet för denna skatt uppkommer endast om bostadsrättsföreningen upphör med all verksamhet och säljer fastigheten.

Fastighetens skattemässiga restvärde uppgår till ca 92 000 000 kronor varav markvärde 15 000 000 kronor.

Entreprenaden har utförts av Byggnadsaktiebolaget Tornstaden, org. nr 556658–6573 med garantier enligt reglerna i ABT 06.

Avskrivningen i denna ekonomiska plan är rak/linjär och anges med två belopp (9. Ekonomisk Prognos). Avskrivningsbeloppet (utöver eventuell amortering) påverkar inte föreningens likviditet.

Som avskrivningsmetod avses användas K2-metoden.

Föreningen beräknas bli ett s.k. äkta bostadsföretag.

Fastighetens ytor är uppmätta på ritning (SS 21054:2009).

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

| | | |
|----------------------------------|---|--------------------------|
| Fastighetsbeteckning | Göteborg Skintebo 530:2 | |
| Adress | Berguven 6, 436 53 Hovås, Göteborgs kommun | |
| Byggnadens utformning | 1 flerbostadshus i 6 våningar samt en suterrängvåning med totalt 34 bostadsrättslägenheter. | |
| Nybyggnadsår | 2018–2020 | |
| Tomtareal | 1 351 m ² | |
| Bostäder | 2 133 m ² | |
| Summa uthyrbar area | 2 133 m ² | |
| Gällande planbestämmelser | Detaljplan för lagakraftvunnen 2014-06-26. | |
| Servitut | Fastigheten belastas ej av några servitut. Fastigheten ingår i GA:57, avseende sophertering, som förvaltas av Bergugglans samfällighetsförening. | |
| Gemensamma anordningar | Gårdsyta med gemensamma anordningar för sophertering, förråd, barnvagnsrum, rullstolsförråd, lekplats och cykelförvaring. Sophertering kommer ske i form av att grovsopor hanteras i separat utrymme. Hushållsavfall hanteras genom moloker i form av en GA, Skintebo GA:57, tillsammans med grannfastigheten, Familjebostäder. Det finns 22 parkeringsplatser i garage och 5+1 utvändiga parkeringsplatser, där 5 hyrs ut och 1 är gäst-/handikapplats. Parkeringsplatserna uthyrs genom separat sidoavtal. Balkonger och uteplatser ingår i upplåtelsen. Förråd finns i källaren och med ett förråd till vardera lägenhet. Förråd ingår ej i upplåtelsen. | |
| IT-anslutning | Svart fiber ansluts i en fastighetsnod i elutrymme i källarplan, därifrån dras ett Cat6-nät till respektive lägenhets IT-skåp där ett uttag för TV ansluts fast med Cat6-nät och resterande via en router placerad i IT-skåp. | |
| Beräknat taxeringsvärde: | Byggnad bostäder | 41 000 000 kronor |
| | Byggnad lokaler | 1 702 000 kronor |
| | Mark | <u>19 200 000 kronor</u> |
| | Totalt: | 61 902 000 kronor |
| Värdeår | 2020 | |
| Försäkring | Fastigheten blir fullvärdesförsäkrad. | |

KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

| | |
|----------------------------------|---|
| Byggnaden innehåller | 1 huskropp med 34 bostadsrättslägenheter. Byggnaden består av 6 våningsplan samt en suterrängvåning. Finns även källare under del av garaget. |
| Byggnadsår | 2018-2020 |
| Grundläggning | Platta på mark/fast betong |
| Stomme | Prefabricerad betong |
| Lägenhetsskiljande väggar | Prefabricerad betong samt trä/gips på del av plan 5. |
| Bjälklag | Prefabricerad betong |
| Yttertak | Takbjälklag av lättkonstruktion samt isolering ca 400 mm, ytskikt på yttertak av takpapp/plåt |
| Fasader | Sandwichelement av betong och isolering samt delar med tegel- och träpanel |
| Balkonger | Betong, räcken av lackad aluminium |
| Fönster | Trä/aluminium |
| Ytterdörrar | För entrépartier är det aluminium samt för övriga utvändiga dörrar, aluzinkbehandlade ståldörrar |
| Trappor | Betong |
| Hiss | Finns en hiss trapphuset |
| Uppvärmningssystem | Vattenburen värme ansluten till bergvärmepump samt återvinning av frånluft |
| Ventilation | Mekanisk frånluft med tilluftsventiler i fasad |
| El- och VA-anlutning | Kommunalt el- och VA-nät |



KORTFATTAD RUMS/LÄGENHETSBESKRIVNING

| | |
|-------------------------|--|
| Kök | Induktionshäll, ugn, kyl/frys, diskmaskin, inbyggnadsmikrovågsugn, målade skåpsluckor samt kakel alt. laminatskiva vid diskbänk. |
| Badrum | Kaklade badrum med dusch, tvättställskommod, spegel med integrerad belysning, tvättmaskin samt torktumlare, alt. kombimaskin. |
| Väggar | Målad betong |
| Golvbeläggningar | Träparkett trestav och klinker |
| Tak | Målad betong. Akustikundertak i trapphus och lokaler efter behov. |



3. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSANSKAFNING

| | |
|----------------------------------|--------------------|
| Köpeskilling Fastighet | 138 010 000 |
| Lagfart (ingår i köpeskillingen) | |
| Fond Reparationer Likv. mm | 500 000 |
| Totalt | 138 510 000 |

4. FINANSIERINGSPLAN/LÅN

| Långivare | Belopp | Ränta % | Ränta |
|-------------------------|--------------------|---------|----------------|
| Lån 3 månader | 10 000 000 | 2,00 | 200 000 |
| Lån 3 års bindningstid | 10 000 000 | 2,50 | 250 000 |
| Lån 5 års bindningstid | 12 000 000 | 2,90 | 348 000 |
| Totalt | 32 000 000 | | |
| Insatser | 106 510 000 | | |
| Upplåtelseavgift | 0 | | |
| Totalt | 138 510 000 | | 798 000 |

5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

| | |
|---|------------------|
| Kapitalkostnader enl ovan | 798 000 |
| Avskrivning* | 160 000 |
| Övrig avskrivning | 610 000 |
| Driftskostnader:** | |
| Löpande underhåll | 25 000 |
| Ekonomisk förv. årsavg rev. | 50 000 |
| Försäkring | 17 000 |
| Fastighetsskötsel | 98 000 |
| Återvinning, fraktioner | 18 000 |
| Avfallshantering, hushållssopor | 22 000 |
| Vatten/avlopp | 80 000 |
| Fastighets el | 118 000 |
| Fjärrvärme | 0 |
| Kabel-TV/Bredband | 65 000 |
| GA-drift | 6 000 |
| Garage-drift | 18 000 |
| Övrigt | 54 589 |
| Skatter/Avgift*** | 17 020 |
| Fondavsättning yttre: enligt stadgar min 0,2 % av taxeringsvärdet | 123 804 |
| Totalt | 2 280 413 |

6. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

| | |
|--|------------------|
| Årsavgifter | 1 336 813 |
| P-platser (22*1150kr/mån samt 5*500kr/mån) | 333 600 |
| Återläggning övrig avskrivning | 610 000 |
| Totalt | 2 280 413 |

*=Avskrivning enligt en linjär (rak) plan med 1 procent av byggnadsvärdet. Av beloppet 770 000 kronor ingår 160 000 kronor i årsavgiften. Detta belopp kan användas till amortering, se punkten 9 Ekonomisk prognos,

**=Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer, liksom att det beräknade värdet för enskilda poster kan bli högre eller lägre.

***=För fastighetsavgiften gäller avgiftsfrihet i 15 år. Fastighetsskatt 1% av taxeringsvärde lokaler/garage.

7. BERÄKNING AV NYCKELTAL

| | |
|---|-----------|
| Anskaffningskostnad / kvm | 64 937 kr |
| Belåning / kvm | 15 002 kr |
| Insats / kvm | 49 934 kr |
| Driftskostnader / kvm | 268 kr |
| Årsavgift / kvm | 627 kr |
| Positivt kassaflöde / kvm | 58 kr |
| Positivt kassaflöde utan amortering / kvm | 133 kr |
| Avsättning till underhållsfond / kvm | 58 kr |

* Samtliga nyckeltal ovan är i kr/kvm BOA



8. REDOVISNING AV LÄGENHETERNA BRF PÄRLUGGLAN I HOVÅS

| Lgh nr | Vån plan | Antal rum | Utformning | Yta | Andelstal | Insats, kr | Årsavgift, kr | *Årsavgift/mån, kr | *Årsavgift/bredband, kr |
|-------------------|-------------|-----------|------------|-------------|----------------|--------------------|------------------|--------------------|-------------------------|
| Berguven 6 | | | | | | | | | |
| 0901 | Sutteräng | 1 | rok | 42,0 | 2,30% | 1 790 000 | 30 712 | 2 559 | 2 659 |
| 0902 | Sutteräng | 2 | rok | 65,0 | 3,01% | 2 790 000 | 40 258 | 3 355 | 3 455 |
| Berguven 6 | | | | | | | | | |
| 1001 | Entré | 3 | rok | 67,0 | 3,07% | 3 050 000 | 41 088 | 3 424 | 3 524 |
| 1002 | Entré | 4 | rok | 82,0 | 3,54% | 3 750 000 | 47 313 | 3 943 | 4 043 |
| 1003 | Entré | 3 | rok | 67,0 | 3,07% | 3 050 000 | 41 088 | 3 424 | 3 524 |
| 1004 | Entré | 3 | rok | 65,0 | 3,01% | 2 850 000 | 40 258 | 3 355 | 3 455 |
| 1005 | Entré | 1 | rok | 27,0 | 1,83% | 1 290 000 | 24 487 | 2 041 | 2 141 |
| 1006 | Entré | 2 | rok | 37,0 | 2,14% | 1 950 000 | 28 637 | 2 386 | 2 486 |
| Berguven 6 | | | | | | | | | |
| 1101 | 2 | 3 | rok | 67,0 | 3,07% | 3 190 000 | 41 088 | 3 424 | 3 524 |
| 1102 | 2 | 3 | rok | 65,0 | 3,01% | 2 950 000 | 40 258 | 3 355 | 3 455 |
| 1103 | 2 | 2 | rok | 52,0 | 2,61% | 2 500 000 | 34 863 | 2 905 | 3 005 |
| 1104 | 2 | 1 | rok | 34,0 | 2,05% | 1 900 000 | 27 392 | 2 283 | 2 383 |
| 1105 | 2 | 3 | rok | 67,0 | 3,07% | 3 150 000 | 41 088 | 3 424 | 3 524 |
| 1106 | 2 | 4 | rok | 82,0 | 3,54% | 3 850 000 | 47 313 | 3 943 | 4 043 |
| Berguven 6 | | | | | | | | | |
| 1201 | 3 | 3 | rok | 67,0 | 3,07% | 3 290 000 | 41 088 | 3 424 | 3 524 |
| 1202 | 3 | 3 | rok | 65,0 | 3,01% | 3 050 000 | 40 258 | 3 355 | 3 455 |
| 1203 | 3 | 2 | rok | 52,0 | 2,61% | 2 600 000 | 34 863 | 2 905 | 3 005 |
| 1204 | 3 | 1 | rok | 34,0 | 2,05% | 2 000 000 | 27 392 | 2 283 | 2 383 |
| 1205 | 3 | 3 | rok | 67,0 | 3,07% | 3 250 000 | 41 088 | 3 424 | 3 524 |
| 1206 | 3 | 4 | rok | 82,0 | 3,54% | 3 950 000 | 47 313 | 3 943 | 4 043 |
| Berguven 6 | | | | | | | | | |
| 1301 | 4 | 3 | rok | 67,0 | 3,07% | 3 410 000 | 41 088 | 3 424 | 3 524 |
| 1302 | 4 | 3 | rok | 65,0 | 3,01% | 3 150 000 | 40 258 | 3 355 | 3 455 |
| 1303 | 4 | 2 | rok | 52,0 | 2,61% | 2 700 000 | 34 863 | 2 905 | 3 005 |
| 1304 | 4 | 1 | rok | 34,0 | 2,05% | 2 100 000 | 27 392 | 2 283 | 2 383 |
| 1305 | 4 | 3 | rok | 67,0 | 3,07% | 3 350 000 | 41 088 | 3 424 | 3 524 |
| 1306 | 4 | 4 | rok | 82,0 | 3,54% | 4 050 000 | 47 313 | 3 943 | 4 043 |
| Berguven 6 | | | | | | | | | |
| 1401 | 5 | 3 | rok | 67,0 | 3,07% | 3 550 000 | 41 088 | 3 424 | 3 524 |
| 1402 | 5 | 3 | rok | 65,0 | 3,01% | 3 250 000 | 40 258 | 3 355 | 3 455 |
| 1403 | 5 | 2 | rok | 52,0 | 2,61% | 2 800 000 | 34 863 | 2 905 | 3 005 |
| 1404 | 5 | 1 | rok | 34,0 | 2,05% | 2 200 000 | 27 392 | 2 283 | 2 383 |
| 1405 | 5 | 3 | rok | 67,0 | 3,07% | 3 450 000 | 41 088 | 3 424 | 3 524 |
| 1406 | 5 | 4 | rok | 82,0 | 3,54% | 4 150 000 | 47 313 | 3 943 | 4 043 |
| Berguven 6 | | | | | | | | | |
| 1501 | Taklägenhet | 4 | rok | 113,0 | 4,50% | 6 500 000 | 60 179 | 5 015 | 5 115 |
| 1502 | Taklägenhet | 4 | rok | 100,0 | 4,10% | 5 650 000 | 54 784 | 4 565 | 4 665 |
| | | | | 2133 | 100,00% | 106 510 000 | 1 336 813 | 111 401 | 114 801 |

* Till årsavgiften tillkommer kostnad för hushållsel genomsnittligt fn. beräknad till ca 3 000-3 500 kr/år vilket utgör ca 52 kr/ kvm.

Abonnemang för bredband ingår i årsavgiften.

Tillkommande abonnemang tecknas separat och kostnaden varierar efter önskat utbud.

9. EKONOMISK PROGNOIS BRF PÄRLUGGLAN I HOVÅS

| Kalkylperiod, år | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 11 | 16 |
|---|-----------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Bedömd inflation, % | 2,00 | 2,00 | 2,00 | 2,00 | 2,00 | 2,00 | 2,00 | 2,00 |
| Intäkter | kr | kr | kr | kr | kr | kr | kr | kr |
| Årsavgifter | 1 336 813 | 1 363 549 | 1 390 820 | 1 418 637 | 1 447 009 | 1 475 950 | 1 629 568 | 1 799 174 |
| Hysesintäkter p-platser | 333 600 | 340 272 | 347 077 | 354 019 | 361 099 | 368 321 | 406 657 | 448 982 |
| S:a intäkter | 1 670 413 | 1 703 821 | 1 737 898 | 1 772 656 | 1 808 109 | 1 844 271 | 2 036 224 | 2 248 156 |
| Underhållskostnader | | | | | | | | |
| Drift | -571 589 | -583 021 | -594 681 | -606 575 | -618 706 | -631 080 | -696 764 | -769 284 |
| Yttre fond | -123 804 | -126 280 | -128 806 | -131 382 | -134 009 | -136 690 | -150 916 | -166 624 |
| S:a underhållskostnader | -695 393 | -709 301 | -723 487 | -737 957 | -752 716 | -767 770 | -847 680 | -935 907 |
| Kapitalkostnader | | | | | | | | |
| Låneräntor | -798 000 | -798 000 | -798 000 | -798 000 | -798 000 | -798 000 | -798 000 | -798 000 |
| Avskrivning* | -160 000 | -160 000 | -160 000 | -160 000 | -160 000 | -160 000 | -160 000 | -160 000 |
| S:a kapitalkostnader | -958 000 | -958 000 | -958 000 | -958 000 | -958 000 | -958 000 | -958 000 | -958 000 |
| Övriga kostnader | | | | | | | | |
| Skatt/Avgift ** | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -65 390 |
| Statlig inkomstskatt** | -17 020 | -17 360 | -17 708 | -18 062 | -18 423 | -18 791 | -20 747 | -22 907 |
| Årsresultat | 0 | 19 160 | 38 703 | 58 637 | 78 970 | 99 709 | 209 797 | 265 952 |
| Årsresultat inkl. övrig avskrivning*** | -610 000 | -590 840 | -571 297 | -551 363 | -531 030 | -510 291 | -400 203 | -344 048 |
| Årsresultat ackumulerat*** | | -1 200 840 | -1 772 137 | -2 323 500 | -2 854 530 | -3 364 820 | -5 590 371 | -7 296 955 |
| Avsättning yttre fond **** | 123 804 | 126 280 | 128 806 | 131 382 | 134 009 | 136 690 | 150 916 | 166 624 |
| Ingående fond+likvida medel | 500 000 | 642 964 | 807 947 | 995 390 | 1 205 742 | 1 439 461 | 2 975 249 | 5 104 039 |
| Sammanlagd likviditet | 623 804 | 769 244 | 936 753 | 1 126 772 | 1 339 751 | 1 576 150 | 3 126 165 | 5 270 663 |

* =Avskrivning avses göras enligt en linjär (rak) plan. Avskrivningsbeloppet 160 000 kr kan användas till amortering

**=Fastighetsavgift utgår med 1 429 kr per lägenhet och uppräknat med index från år 16.

***= Årsresultat vid avskrivning med 1 procent av byggnadsvärdet (-610 000 kr).

**** = En kontant avsättning av medel för reparationer mm, att användas efter styrelsen/ föreningens beslut. Används pengarna minskar likviditeten i motsvarande mån.

10. KÄNSLIGETSANALYS I BRF PÄRLUGGLAN I HOVÅS

| År | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 11 | 16 |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Huvudalternativ enl. ekonomisk prognos | | | | | | | | |
| Årsavgifter | 1 336 813 | 1 343 289 | 1 349 895 | 1 356 633 | 1 363 506 | 1 370 516 | 1 407 726 | 1 506 392 |
| Årsavgift Kr/kvm/år | 627 | 630 | 633 | 636 | 639 | 643 | 660 | 706 |
| Årlig ändring av nödvändig nivå på årsavgiften* | 0,0% | 0,5% | 0,5% | 0,5% | 0,5% | 0,5% | 0,6% | 4,7% |
| Huvudalternativ men ränta +1 procentenhet | | | | | | | | |
| Årsavgifter | 1 336 813 | 1 663 289 | 1 669 895 | 1 676 633 | 1 683 506 | 1 690 516 | 1 727 726 | 1 826 392 |
| Årsavgift Kr/kvm/år | 627 | 780 | 783 | 786 | 789 | 793 | 810 | 856 |
| Årlig ändring av nödvändig nivå på årsavgiften* | 0,0% | 23,8% | 23,7% | 23,6% | 23,5% | 23,3% | 22,7% | 21,2% |
| Huvudalternativ men inflation +1 procentenhet | | | | | | | | |
| Årsavgifter | 1 336 813 | 1 347 077 | 1 353 759 | 1 360 574 | 1 367 526 | 1 374 616 | 1 412 253 | 1 511 390 |
| Årsavgifter Kr/kvm/år | 627 | 632 | 635 | 638 | 641 | 644 | 662 | 709 |
| Årlig ändring av nödvändig nivå på årsavgiften* | 0,0% | 0,3% | 0,3% | 0,3% | 0,3% | 0,3% | 0,3% | 0,3% |
| Årsavgiftens ändring beräknas i förhållande till avgiften i den ekonomiska prognosen som anges överst. | | | | | | | | |

11. KÄNSLIGHETSANALYS II BRF PÄRLUGGLAN I HOVÅS

Känslighetsanalys II upprättas inte eftersom exploatören garanterar kostnaden för eventuellt osålda lägenheter.



12. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET OCH BOSTADSRÄTTSHAVARNAS EKONOMISKA FÖRPLIKTELSE

- a. Bostadsrättshavarna ska inbetala insats. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder ska finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.
- b. Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- c. Bostadsrättshavarna ska på egen bekostnad hålla bostadsrättslägenheterna i gott skick.
- d. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas och av vilka bl. a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
- e. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter mm. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
Utfallet av beräknade driftskostnader kan variera mellan posterna.
- f. Det åligger bostadsrättshavaren att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggförsäkring för bostadsrätt.
- g. Bostadsrättshavaren betalar, utöver årsavgiften, egna förbrukningsavgifter för hushållsel och eventuellt förhyrda parkeringsplatser.
- h. Avsättning till yttre fond görs stadgeenligt.

Ort/datum

Göteborg den 5 mars 2020

Therese Kilenstam

Björn Sahlin

Anna Westergården

Sköldeberg FastighetsVärdering

INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen från 2020-03-05 för **Bostadsrättsföreningen Pärlugglan i Hovås** (769635-8931) 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 är i det närmaste färdigställd enligt kontrollansvarig, så ett besök på fastigheten hade inte bidragit till ärendet.

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

Intyget avser en preliminär kostnad.

Efterfrågan på lägenheter i området är så god att alla lägenheter är sålda.

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 2020-03-18



Gunnar Sköldeberg

Gunnar Sköldeberg Konsult AB

Av Boverket förordnad intygsgivare

Underlag som varit tillgängligt vid planens bedömning:

- | | | | |
|---|-----------------------------------|---------------------------------|------------|
| ▪ | Protokoll, uppdragsbeställning | Brf Pärlugglan i Hovås styrelse | 2018-09-26 |
| ▪ | Föreningsstadgar | Brf, stämmobeslut | 2018-01-08 |
| ▪ | Registreringsbevis, brf | Bolagsverket | 2020-02-28 |
| ▪ | Fastighetsdatautdrag, Skintebo** | Metria | 2020-02-28 |
| ▪ | Fastighetsdatautdrag, Skintebo*** | Metria | 2018-10-05 |

| | | | |
|---|----------------------------------|--|------------|
| ▪ | Förrättningshandlingar med * | Lantmäterimyndigheten, Göteborgs stad | 2018-08-26 |
| ▪ | Stadgar, Bergugglans samf **** | Lantmäterimyndigheten, Göteborgs stad | 2018-08-16 |
| ▪ | Garantiutfästelse, osålda ***** | Tornstaden Projektutveckling Holding ***** | 2020-03-06 |
| ▪ | Garantiutfästelse, finans.***** | Tornstaden Projektutveckling Holding ***** | 2020-03-06 |
| ▪ | Protokoll, Bergugglans samf **** | Lantmäterimyndigheten, Göteborgs Stad | 2018-08-16 |
| ▪ | Bygglov | Göteborgs Stad | 2018-10-08 |
| ▪ | Ritningar | Sweco Architects AB | 2018-03-27 |
| ▪ | Taxeringsvärdesberäkning, 2 st | Skatteverkets hemsida | 2020-03-03 |
| ▪ | Avtal | Brf / Tornstaden Projektutveckling ***** | 2018-09-24 |
| ▪ | Avtal totalentreprenad | Byggnads AB Tornstaden / Bastiljen***** | 2018-12-17 |
| ▪ | KA:s utlåtnade status byggnad | Kontrollansvariga | 2020-03-05 |
| ▪ | Slutfinansiering Brf Pärlogglan | Nordea | 2020-03-03 |
| ▪ | Garanti, förskott | Nordea | 2019-08-20 |
| ▪ | Prospekt Uggleberget | Tornstaden | ej daterat |
| ▪ | Yttrande gällande avfall | Göteborgs Stad | 2018-09-18 |
| ▪ | Andelsövertätelseavtal | Brf / Tornstaden Projektutveckling ***** | 2019-11-15 |
| ▪ | Tilläggsavtal | Brf / Tornstaden Projektutveckling ***** | 2020-03-17 |
| ▪ | Resultaträkning | Tornstaden | 2018-09-25 |

*1 följbrev

*2 Skintebo 530:2

*3 Skintebo GA:57

*4 samfällighetsförening

*5 AB och AB Tornstaden

*6 lägenheter och kostnader

*7 finansiering

*8 Holding AB, Tornstaden Invest AB och Fastighets AB Tornstaden

*9 Uggedal 2 ekonomisk förening

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Ekonomisk plan

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen från 2020-03-05 för Bostadsrättsföreningen Pärlugglan i Hovås, Göteborgs kommun, organisationsnummer 769635-8931, 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 av mig. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt varför jag anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5§ bostadsrättslagen är uppfyllda.

Bostadsrättsföreningens fastighet har inte besökts i samband med detta intyg men platsen är känd.

Intyget avser en preliminär kostnad.

Bostadsrättsmarknaden på orten är sådan att lägenheterna bedöms kunna upplåtas som planerat och alla lägenheter är förhandsbokade.

Styrelsen erinras om skyldighet enligt Bostadsrättslagen 3:2, 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.

Eftersom den slutliga kostnaden inte är känd när detta intyg utfärdas erinras styrelsen om att en föreningsstämma där den slutliga kostnaden redovisas skall hållas innan lägenheter kan upplåtas.

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

Intygsgivaren har via bolag ansvarsförsäkring hos Svedea.

Följande handlingar har varit tillgängliga vid granskningen av den ekonomiska planen:

- Föreningsstadgar registrerade 2018-01-22.
- Registreringsbevis bostadsrättsföreningen utskrivet 2020-02-28.
- Fastighetsdatautdrag uttaget 2020-02-28.
- Fastighetskarta.
- Andelsöverlåtelseavtal Bastiljen Uggle dal 2 ek. för. daterat 2019-11-15.
- Tilläggsavtal till andelsöverlåtelseavtalet daterat 2020-03-17.
- Anbud totalentreprenadkontrakt daterat 2018-06-05 .
- Ritningar daterade 2018-03-27.
- Broschyr över försäljningen.
- Animerade bilder.
- Följebrev om laga kraft anläggningsförrättning, daterat 2018-09-28.
- Protokoll anläggningsförrättning, daterat 2018-09-26.
- Stadgar Bergugglans samfällighetsförening daterade 2018-08-16.
- Beslut om bygglov daterat 2018-10-08
- Detaljplanehandlingar
- Uppdragsbeställningsprotokoll, intygsgivning daterat 2018-09-26..

 VÄND

- Offert finansiering Nordea med sista svarsdag 7 november 2018.
- Entreprenadkontrakt daterat 2018-12-17.
- Intyg kontrollansvarig daterat 2020-03-05..
- Taxeringsvärdeberäkning.
- Bekräftelse slutfinansiering Nordea daterad 2020-03-03.
- Beräkning av taxeringsvärde perioden 2019-2021, upprättad 2018-10-02.
- Protokoll bildande av samfällighetsförening daterat 2018-08-16.
- Garantiutfästelse slutlig kostnad och osålda lägenheter, daterad 2020-03-06.
- Garantiutfästelse finansiering, daterad 2020-03-06.

Göteborg 2020-03-19



Håkan Olsson

Av Boverket förordnad intygsgivare

Rangifer AB

hakan.olsson@fforum.se

Stora Ryr 210

442 75 Lycke

