

Ekonomisk plan för

## **Bostadsrättsföreningen Pilbacken i Trönninge**

Varbergs kommun

Org.nr: 769639-4407

Datum enligt signaturcertifikat

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

	Sid
A. Allmänna förutsättningar	3
B. Beskrivning av fastigheten	4-5
C. Byggnadsbeskrivning	5-6
D. Rumsbeskrivning	6-7
E. Försäkringar och garantier	7
F. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv	7
G. Finansieringsplan	8
H. Beräkning av föreningens utbetalningar år 1	8-9
I. Beräkning av föreningens inbetalningar år 1	9-10
J. Nyckeltal	10
K. Lägenhetsförteckning innehållande bostadsarea, andelstal, insats och upplåtelseavgift samt årsavgift för respektive lägenhet	11
L. Ekonomisk prognos	12
M. Känslighetsanalys	13

Signaturcertifikat Brf Pilbacken i Trönninge

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

## A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Pilbacken i Trönninge, Varbergs kommun, som har registrerats hos Bolagsverket 2021-01-05. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark till nyttjande och utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Uppförandet av 48 lägenheter i 2 flerbostadshus på fastigheten Varberg Trönninge 38:1 har påbörjats. Fastigheten innehas med äganderätt. Bygglov har beslutats av byggnadsnämnden 2021-02-08.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas påbörjas februari 2022 och avslutas senast vid inflyttning. Inflyttning i lägenheterna sker i april 2022 för hus B och preliminärt juli 2022 för hus A.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnaderna för fastighetsförvärv samt aktieförvärv på avtalad köpeskilling och på nedan redovisad upphandling.

Beräkning av föreningens årliga finansiella utbetalningar och driftskostnader etc. grundar sig på vid tiden för planens upprättande antagna förhållanden (februari 2022).

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av Derome Hus AB, har tecknats totalentreprenadkontrakt daterat 2021-07-12. Senast 2 månader efter entreprenadtidens utgång förvärvar Derome Hus AB eventuella osålda lägenheter.

Föreningen har erbjudits långfristiga lån för fastighetens finansiering i Handelsbanken.

Bostadsrättsföreningen har genom ett så kallat bolagsförvärv förvärvat fastigheten Varberg Trönninge 38:1. Fastigheten har genom transportköp överförs till bostadsrättsföreningen direkt efter förvärvet. Bostadsrättsföreningen äger fastigheten med lagfart. I och med transaktionen uppstår en latent skatteskuld som endast realiserar vid en eventuell likvidering av föreningen och försäljning av fastigheten. Övervärdet på fastigheten är beräknad till 31.060.000 SEK och den latent skatteskulden beräknas till 6.834.000 SEK vid dagens skattesats 22%.

Föreningens skattemässiga övertagna värde är ca 114.590.000 SEK.

Carport- och parkeringsplatserna upplåts med arrendeavtal. Kostnad för parkeringsplats ingår inte i lägenhetens årsavgift enligt lägenhetsförteckning i denna ekonomiska plan, utan debiteras separat. Vid överlåtelse av bostadsrätten återgår parkeringsplatsen till föreningen.

## B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Trönninge 38:1, Varbergs kommun
Tomt areal:	6695 m <sup>2</sup>
Boarea:	3000 m <sup>2</sup>
Antal bostadslägenheter:	48 st
Byggnadens utformning:	Två flerbostadshus om sex plan, med 24 lägenheter i vardera hus. Husen uppförs med trästomme. Husen är placerade så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna. Varje lägenhet har ett förråd i komplementbyggnad på fastigheten som även innefattar carportplatser. En gemensam miljöstation finns på fastigheten.

### Gemensamma anordningar och installationer

Byggnaderna kommer att anslutas till allmänt ledningsnät för vatten, avlopp, el och fiber. Fastigheten kommer att anslutas till stadsnätet Net@seaside för fiber innehållande TV, telefoni och bredband. Luftburen bergvärme via från- och tilluftsventilation med återvinning (FTX). Central mätare för el och vatten samt undermätare för tappvarmvatten i respektive lägenhet.

### Gemensamma utrymmen

Teknikrum för installationer.

### Gemensamma anläggningar på tomtmark

Gemensamma byggnader med lägenhetsförråd, rullstolsförråd samt teknikrum och carportar. Miljöstation för hushållsavfall och källsortering finns på fastigheten. Utvändigt färdigställs fastigheten med asfalt, plattläggning, ängsgräs, gräsmatta och planteringar. Lägenheterna är utrustade med antingen inglasad balkong alternativt inglasad uteplats.

### Gemensamhetsanläggning

Varberg Trönninge GA:17 har till ändamål att förvalta lekplats. Delägare i gemensamhetsanläggningen och andelar är Trönninge 6:9(1), 20:5(1), 20:6(1), 20:7(1), 20:8(1), 20:9(1), 20:10(1), 20:11(1), 20:12(1), 20:13(1), 20:14(1), 20:15(1), 20:16(1), 20:17(1), 38:1(45), 38:2(40), 38:3(1), 38:4(1), 38:5(1), 38:6(1), 38:7(1), 38:8(1), 38:9(1), 38:10(1), 38:11(1), 38:12(1), 38:13(1), 38:14(1), 38:15(1), 38:16(1), 38:17(1), 38:18(1), 38:19(1), 38:20(1), 38:21(1), 38:22(1), 38:23(1), 38:24(1), 38:25(1), 38:26(1), 38:27(1), 38:28(1), 38:29(1), 38:30(1), 38:31(1), 38:32(1), 38:33(1), 38:34(1), 38:35(1), 38:36(1), 38:37(1), 38:38(1), 38:39(1), 38:40(1), 38:41(1), 38:42(1), 38:43(1), 38:44(1), 38:45(1), 38:46(1), 38:47(1), 38:48(1), 38:49(1). Gemensamhetsanläggningen förvaltas av Pilgläntans samfällighetsförening.

### Servitut

Servitut finns på föreningens fastighet som belastar fastigheten Varberg Trönninge 38:50 och ger fastigheten Varberg Trönninge 38:1 rättighet att nyttja ett vägområde för tillfartsväg.

### Parkering

Föreningen har 24 carportplatser varav 8 utrustade med laddbox avsedd för elbil. På fastigheten finns även 30 utvändiga parkeringsplatser varav två handikappanpassade, samt ytor avsedda för cykelparkering.

## Förråd

Varje lägenhet har ett tillhörande förråd i komplementbyggnad på fastigheten, som ingår med bostadsrätt, utöver detta har bostadsrättsföreningen ett teknikrum och två rullstolsförråd.

## C. BYGGNADSBESKRIVNING

### Hus

Markplanering	Asfalt, plattläggning, ängsgräs, gräs, planteringar.
Grund	Betongplatta.
Ytterväggar	Tegel, luftspalt, fasadskiva, vindpapp, OSB, träregelstomme, isolering, plastfolie, OSB, luftspalt, träregelstomme, brandgips.
Yttertak	Takpapp, underlagspapp, råspont, takstol.
Mellanbjälklag	Ytskikt, golvgips, spånskiva, bjälke, isolering, akustikprofil, gips, brandgips
Innertak	Vitmålad gipsplank.
Tamburdörr	Ståldörr med trälaminat.
Fönster, fönsterdörrar	3-glas isolerglas, utsida i aluminium, vitmålad insida av trä.
Plåt och bleck	Stålplåt.
Innertörrar	Målad vit.
Karmar	Målad vit.
Innertörrsfoder	Målad vit från fabrik.
Golvsockel	Målad vit från fabrik.
Fönsterbänkar	Sten.
Fönstersmyg	Målad vit från fabrik.
Taklist	Skugglist målad vit från fabrik
Värme/ventilation	Luftburen värme via FTX-system, kombinationstork i badrum, till- och frånluftsventilation.
El-central	Automatsäkringar och jordfelsbrytare.
IT-central	Korskopplingspanel för IT/TV/Bredband
Balkonger	Betongtak, betonggolv, målade undersidor samt sidor, inglasning.

### Förråd/Teknikrum

Grund	Betongplatta.
Yttervägg	Träpanel, gles, utegips, regel, mineralull, plastfolie, OSB, gips.
Innervägg	Gips, OSB, regel, OSB, gips.
Innervägg förrådsdel	Nätväggar.
Invändiga förrådsdörrar	Nätdörrar.
Värme, ventilation	Frostvakt, tilluftsventiler i yttervägg.

## Gemensamt

Anslutningar	Byggnaderna kommer att anslutas till allmänt ledningsnät för vatten, avlopp, el och fiber.
Mätare	Vattenmätare, elmätare.
Elbilsaddning	Laddbox för elbil

Utförande kan i detalj avvika något från redovisade.

En omgång ritningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse.

## D. RUMSBESKRIVNING

Rum		Utförande
Hall	Golv	Klinker
	Sockel	Trä, vitmålad
	Vägg	Vitmålad gips
	Tak	Vitmålad gips
	Övrigt	Hatthylla med klädstång
Passage	Golv	Ekparkett 3-stav
	Sockel	Trä, vitmålad
	Vägg	Vitmålad gips
	Tak	Vitmålad gips
	Övrigt	Skjutgarderob
Vardagsrum	Golv	Ekparkett 3-stav
	Sockel	Trä, vitmålad
	Vägg	Vitmålad gips
	Tak	Vitmålad gips
	Övrigt	Fönsterbänkar i sten, smygar gipsade
Kök	Golv	Ekparkett 3-stav
	Sockel	Trä, vitmålad
	Vägg	Vitmålad gips
	Tak	Vitmålad gips
	Övrigt	Köksinredning Marbodal Arkitekt Plus frost Vitvaror från Siemens: induktionshäll, inbyggnadsugn, inbyggnadsmikro, kyl, frys, diskmaskin och köksfläkt inbyggd i väggsåp. Vita vitvaror. Fönsterbänkar i sten. Bänkskiva i laminat. Stänkskydd av kakel mellan bänkskiva och väggsåp.

Sovrum	Golv	Ekparkett 3-stav
	Sockel	Trä, vitmålad
	Vägg	Vitmålad gips
	Tak	Vitmålad gips
	Övrigt	Högsåp/ skjutdörrsgarderob, antal enl ritning (Bofakta) Fönsterbänkar i sten, smygar gipsade
Bad/tvätt	Golv	Klinker
	Vägg	Kakel
	Tak	Vitmålad gips
	Övrigt	Svedbergs kommod 60 cm vit, spegelsåp 60 cm. Wc-stol, tvättställsblandare, duschset och duschblandare. Siemens Tvättmaskin/Torktumlare, handdukstork
Utvändigt förråd	Golv	Betong
	Väggar	Vitmålad gips
	Tak	Vitmålad gips
	Övrigt	Gallerförrådsväggar

Utförandet kan i detalj avvika något från redovisade.

## E. FÖRSÄKRINGAR OCH GARANTIER

Fastigheten är under entreprenadtiden brandförsäkrad genom Derome Hus AB:s entreprenadförsäkring. Vid slutbesiktning kommer föreningens fastighet att vara fullvärdesförsäkrad. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter till bostadsrättshavare som omnämns i 4 kap. bostadsrättslagen kommer att lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

## F. BERÄKNAD KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Köpeskilling för föreningens fastighet, aktier i aktiebolag, SEK	34.900.000
Kostnad för entreprenaden inkl mervärdesskatt, anslutningsavgifter, lagfarts- och inskrivningskostnader mm, SEK	110.750.000
Föreningens kassareserv, SEK	50.000
<b>Summa anskaffningskostnad, SEK</b>	<b>145.700.000</b>

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men bedöms år 2022 till ca 48.875.000 SEK varav byggnad 44.000.000 SEK och mark 4.875.000.

## G. FINANSIERINGSPLAN

Anskaffningskostnaden finansieras enligt följande:

Insatser och upplåtelseavgifter, SEK	112.700.000
Långfristig belåning, SEK	<u>33.000.000</u>
<b>Summa finansiering, SEK</b>	<b>145.700.000</b>

## H. BERÄKNING AV FÖRENINGENS UTBETALNINGAR ÅR 1

### Finansiella utbetalningar

Vid slutplacering av föreningens lån under år 2022.

Specifikation över lån som beräknas kunna upptas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga finansiella utbetalningar.

Långgivare	Belopp <sup>1</sup> SEK	Bindnings- tid <sup>2</sup>	Ränta %	Termin- säkrat	Räntekostnad/år SEK	Amortering <sup>3</sup> SEK
Handelsbanken	33.000.000	3 år	2,25	Nej	ca 743.000	330.000

1) Säkerhet lämnas i form av pantbrev i fastigheten om 33.000.000 SEK.

2) Beroende på ränteläge vid slutplacering kan en kombination av bindningstider bli aktuellt.

Likaså kan lån komma att placeras i en lånekorg med olika räntor till olika bindningstider.  
Definitiv ränta på lån/lånen fastställs i samband med lånens slutplaceringar.

3) Lånet är beräknat med en rak amorteringsplan på 100 år. Amorteringarna antas till 330.000 SEK/år.

### Finansiella utbetalningar

Räntor	743.000
Amortering	330.000

### Avsättningar

Avsättningar för yttre fastighetsunderhåll <sup>4)</sup>	180.000
--	---------

### Driftskostnader inkl moms i förekommande fall

Teknisk förvaltning, fastighetsskötsel och felanmälan (inkl. snöröjning)	209.000
Hiss	20.000
Insamling mätdata	8.000
Filterbyten FTX	33.000
Sophämtning	78.000
Källsortering	23.000
Vatten och avlopp <sup>5)</sup>	148.000
Värme, tappvarmvatten inkl. fastighetsel <sup>5)</sup>	162.000
Fiber (grundavgift) <sup>5)</sup>	19.000
Arvode till styrelse	40.000
Arvode till revisor	16.000
Ekonomisk förvaltning	72.000



Försäkringar	44.000
Kostnader gemensamhetsanläggning	14.000
Övrigt	29.000
<b>Summa driftskostnader<sup>7)</sup></b>	<b>915.000</b>
Fastighetsavgift <sup>6)</sup>	0
<b>Summa beräknade årliga utbetalningar</b>	<b>2.168.000</b>

4) Avsättning till föreningens fastighetsunderhåll skall ske enligt föreningens stadgar, vilket motsvarar minst 40 SEK/m<sup>2</sup> lägenhetsarea. I ekonomisk plan sker avsättning med 60 SEK/m<sup>2</sup> lägenhetsarea.

5) Föreningen har abonnemang för vatten. Fast kostnad samt förbrukning och uppvärmning av vatten är schablonberäknad. Separat avläsning sker i respektive lägenhet och avräkning sker mot verklig förbrukning. Bostadsrättshavaren har egna abonnemang för hushållsel och månadskostnaden uppskattas till ca 300-500 SEK/lägenhet. I månadsavgiften ingår grundavgift för fiber innehållande grundutbud för tv. Respektive bostadsrättshavare väljer de tjänster för bredband, tv, telefoni samt tv-box man önskar och bekostar dessa.

6) Föreningen är befriad från kommunal fastighetsavgift avseende bostäder under de 15 första åren efter fastställt värdeår enligt dagens regler. Beräknad fastighetsavgift bostäder år 16 är ca 93.000 SEK.

7) Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer, liksom att det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre.

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Detsamma gäller mark (skötselyta) i förekommande fall. Det åligger berörd bostadsrättshavare att sköta snöröjning/sandning på egen uteplats/balkong.

## I. BERÄKNING AV FÖRENINGENS INBETALNINGAR ÅR 1

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

Föreningens kostnad för bostadsrättshavarnas egna förbrukning av varmvatten skall täckas av årsavgifter som fördelas efter förbrukning och den fasta kostnaden efter andelstal.

### Intäkter inkl moms i förekommande fall

Årsavgifter lägenhet	2.025.000
Årsavgifter varmvatten <sup>1)</sup>	95.000
Hysesintäkter carportplats <sup>2)</sup>	54.000
<b>Summa beräknade årliga inbetalningar, SEK</b>	<b>2.174.000</b>

1) Årsavgifter för varmvatten inkl. moms är schablonberäknat och avräkning sker mot verklig förbrukning.

2) 1 p-plats/lägenhet ingår med sidoavtal. Kostnadsfritt för enbart markparkering.  
Tilläggshyra för p-plats i carport med 200 SEK/månad.  
Tilläggshyra för p-plats i carport med laddbox för elbilsladdning med 350 SEK/månad. Elförbrukning tillkommer med 1,50 SEK/kWh vid elbilsladdning och debiteras från föreningen.  
Föreningen har 28 öppna p-platser, 2 handikapplatser och 24 carportplatser varav 8 med laddbox för elbil. För carportplatserna beräknas en beläggning om 95% varav 0% elbilsladdning.

## J. NYCKELTAL (SEK)

Per m<sup>2</sup> (BOA) i genomsnitt

Anskaffningskostnad	48.567
Belåning, år 1	11.000
Insats och upplåtelseavgift	37.567
Driftskostnad, år 1	305
Avskrivning+ underhållsfond, år 1	560
Årsavgift, år 1	707
Amortering+ underhållsfond, genomsnitt år 1-16	180

**K. LÄGENHETSFÖRTECKNING INNEHÅLLANDE BOSTADSAREA, ANDELSTAL, INSATS, UPPLÅTELSEAVGIFT OCH ÅRSAVGIFT FÖR RESP LÄGENHET**

Boarean är avrundad ned till hela m<sup>2</sup>.

Lgh nr	Lägenhet					Andelstal %	Insats SEK	Upplåtelse-avgift SEK	Pris SEK	Årsavgift Lägenhet		Årsavgift Varmvatten	
	Plan	Rum	Boarea ca m <sup>2</sup>	Utrymme1)						SEK/år	SEK/mån	SEK/år	SEK/mån
	rok												
A1001	1	2	54	IU,F	1,8000	1 566 000	379 000	1 945 000	36 450	3 038	1 980	165	
A1002	1	3	71	IU,F	2,3667	2 059 000	581 000	2 640 000	47 926	3 994	1 980	165	
A1003	1	3	71	IU,F	2,3667	2 059 000	471 000	2 530 000	47 926	3 994	1 980	165	
A1004	1	2	54	IU,F	1,8000	1 566 000	124 000	1 690 000	36 450	3 038	1 980	165	
A1101	2	2	54	IB,F	1,8000	1 566 000	314 000	1 880 000	36 450	3 038	1 980	165	
A1102	2	3	71	IB,F	2,3667	2 059 000	436 000	2 495 000	47 926	3 994	1 980	165	
A1103	2	3	71	IB,F	2,3667	2 059 000	376 000	2 435 000	47 926	3 994	1 980	165	
A1104	2	2	54	IB,F	1,8000	1 566 000	174 000	1 740 000	36 450	3 038	1 980	165	
A1201	3	2	54	IB,F	1,8000	1 566 000	454 000	2 020 000	36 450	3 038	1 980	165	
A1202	3	3	71	IB,F	2,3667	2 059 000	536 000	2 595 000	47 926	3 994	1 980	165	
A1203	3	3	71	IB,F	2,3667	2 059 000	476 000	2 535 000	47 926	3 994	1 980	165	
A1204	3	2	54	IB,F	1,8000	1 566 000	309 000	1 875 000	36 450	3 038	1 980	165	
A1301	4	2	54	IB,F	1,8000	1 566 000	524 000	2 090 000	36 450	3 038	1 980	165	
A1302	4	3	71	IB,F	2,3667	2 059 000	656 000	2 715 000	47 926	3 994	1 980	165	
A1303	4	3	71	IB,F	2,3667	2 059 000	596 000	2 655 000	47 926	3 994	1 980	165	
A1304	4	2	54	IB,F	1,8000	1 566 000	384 000	1 950 000	36 450	3 038	1 980	165	
A1401	5	2	54	IB,F	1,8000	1 566 000	604 000	2 170 000	36 450	3 038	1 980	165	
A1402	5	3	71	IB,F	2,3667	2 059 000	806 000	2 865 000	47 926	3 994	1 980	165	
A1403	5	3	71	IB,F	2,3667	2 059 000	746 000	2 805 000	47 926	3 994	1 980	165	
A1404	5	2	54	IB,F	1,8000	1 566 000	464 000	2 030 000	36 450	3 038	1 980	165	
A1501	6	2	54	IB,F	1,8000	1 566 000	744 000	2 310 000	36 450	3 038	1 980	165	
A1502	6	3	71	IB,F	2,3667	2 059 000	996 000	3 055 000	47 926	3 994	1 980	165	
A1503	6	3	71	IB,F	2,3667	2 059 000	936 000	2 995 000	47 926	3 994	1 980	165	
A1504	6	2	54	IB,F	1,8000	1 566 000	594 000	2 160 000	36 450	3 038	1 980	165	
B1001	1	2	54	IU,F	1,8000	1 566 000	429 000	1 995 000	36 450	3 038	1 980	165	
B1002	1	3	71	IU,F	2,3667	2 059 000	551 000	2 610 000	47 926	3 994	1 980	165	
B1003	1	3	71	IU,F	2,3667	2 059 000	501 000	2 560 000	47 926	3 994	1 980	165	
B1004	1	2	54	IU,F	1,8000	1 566 000	79 000	1 645 000	36 450	3 038	1 980	165	
B1101	2	2	54	IB,F	1,8000	1 566 000	364 000	1 930 000	36 450	3 038	1 980	165	
B1102	2	3	71	IB,F	2,3667	2 059 000	466 000	2 525 000	47 926	3 994	1 980	165	
B1103	2	3	71	IB,F	2,3667	2 059 000	406 000	2 465 000	47 926	3 994	1 980	165	
B1104	2	2	54	IB,F	1,8000	1 566 000	129 000	1 695 000	36 450	3 038	1 980	165	
B1201	3	2	54	IB,F	1,8000	1 566 000	504 000	2 070 000	36 450	3 038	1 980	165	
B1202	3	3	71	IB,F	2,3667	2 059 000	566 000	2 625 000	47 926	3 994	1 980	165	
B1203	3	3	71	IB,F	2,3667	2 059 000	506 000	2 565 000	47 926	3 994	1 980	165	
B1204	3	2	54	IB,F	1,8000	1 566 000	269 000	1 835 000	36 450	3 038	1 980	165	
B1301	4	2	54	IB,F	1,8000	1 566 000	574 000	2 140 000	36 450	3 038	1 980	165	
B1302	4	3	71	IB,F	2,3667	2 059 000	686 000	2 745 000	47 926	3 994	1 980	165	
B1303	4	3	71	IB,F	2,3667	2 059 000	626 000	2 685 000	47 926	3 994	1 980	165	
B1304	4	2	54	IB,F	1,8000	1 566 000	344 000	1 910 000	36 450	3 038	1 980	165	
B1401	5	2	54	IB,F	1,8000	1 566 000	654 000	2 220 000	36 450	3 038	1 980	165	
B1402	5	3	71	IB,F	2,3667	2 059 000	836 000	2 895 000	47 926	3 994	1 980	165	
B1403	5	3	71	IB,F	2,3667	2 059 000	776 000	2 835 000	47 926	3 994	1 980	165	
B1404	5	2	54	IB,F	1,8000	1 566 000	419 000	1 985 000	36 450	3 038	1 980	165	
B1501	6	2	54	IB,F	1,8000	1 566 000	794 000	2 360 000	36 450	3 038	1 980	165	
B1502	6	3	71	IB,F	2,3667	2 059 000	1 021 000	3 080 000	47 926	3 994	1 980	165	
B1503	6	3	71	IB,F	2,3667	2 059 000	971 000	3 030 000	47 926	3 994	1 980	165	
B1504	6	2	54	IB,F	1,8000	1 566 000	549 000	2 115 000	36 450	3 038	1 980	165	
Differens										-8			
			<b>3000</b>		<b>100</b>	<b>87 000 000</b>	<b>25 700 000</b>	<b>112 700 000</b>	<b>2 025 016</b>		<b>95 040</b>		

1) IB=Inglasad balkong, IU=Inglasad uteplats, F=Förråd.

## L. EKONOMISK PROGNOZ

	År	1	2	3	4	5	6	11	16
Tkr									
Årsavgifter lägenheter <sup>1</sup>		2 025	2 065	2 106	2 148	2 191	2 235	2 468	2 725
Årsavgifter vatten <sup>1</sup>		95	96	98	100	102	104	115	127
Hysesintäkt Bilplatser		54	55	56	58	59	60	66	73
<b>Summa inbetalningar</b>		<b>2 174</b>	<b>2 216</b>	<b>2 260</b>	<b>2 306</b>	<b>2 352</b>	<b>2 399</b>	<b>2 649</b>	<b>2 925</b>
Räntor		- 743	- 736	- 728	- 721	- 713	- 706	- 669	- 632
Amortering		- 330	- 330	- 330	- 330	- 330	- 330	- 330	- 330
Fastighetsavgift <sup>2,3</sup>		0	0	0	0	0	0	0	- 93
Driftskostnader (inkl. löpande underhåll) <sup>3</sup>		- 915	- 934	- 952	- 972	- 991	- 1 011	- 1 116	- 1 232
<b>Avsättningar</b>									
Avsättning för underhåll <sup>3</sup>		- 180	- 184	- 188	- 192	- 195	- 199	- 220	- 243
Ack. Avsättning för underhåll		180	364	552	744	939	1 138	2 195	3 362
<b>Summa utbetalningar</b>		<b>- 2 168</b>	<b>- 2 184</b>	<b>- 2 198</b>	<b>- 2 215</b>	<b>- 2 229</b>	<b>- 2 246</b>	<b>- 2 335</b>	<b>- 2 530</b>
<b>Kassaflöde<sup>4</sup></b>	<b>IB 50</b>	<b>6</b>	<b>32</b>	<b>62</b>	<b>91</b>	<b>123</b>	<b>153</b>	<b>314</b>	<b>395</b>
Ack. Kassaflöde		56	88	150	241	364	517	1 765	3 764
Avskrivningar ej likviditetspåverkande <sup>5</sup>		- 1 503	- 1 503	- 1 503	- 1 503	- 1 503	- 1 503	- 1 503	- 1 503
Bokföringsmässigt resultat		- 987	- 957	- 923	- 890	- 855	- 821	- 639	- 535
Ack. Bokföringsmässigt resultat		-987	-1943	-2866	-3756	-4610	-5431	-8989	-11686
Årsavgift lägenheter	SEK/m <sup>2</sup>	707	721	735	750	765	780	861	951
Ränta	%	2,25	2,25	2,25	2,25	2,25	2,25	2,25	2,25
Internränta	%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inflation	%	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00

<sup>1</sup> Höjning av årsavgift/intäkt med 2,00% per år.

<sup>2</sup> Fastighetsavgift är fritt från år 1-15, år 16 tillkommer fastighetsavgift för bostäder.

<sup>3</sup> Kostnadsutvecklingen förutsätts följa inflationen.

<sup>4</sup> Föreningen erhåller en kassa om 50.000 SEK vid föreningens start

<sup>5</sup> Avskrivningar på föreningens fastighet kommer att redovisas i föreningens resultaträkning i årsredovisningen, och medföra ett negativt bokföringsmässigt resultat.

Avskrivningsbeloppet kan komma att ändras på grund av att det pågår utredningar om vilken avskrivningsmetod som är lämpligast att tillämpa i bostadsrättsföreningar. I ekonomisk plan tillämpas komponentavskrivning. Avskrivningar är inte likviditetspåverkande i föreningen. Avskrivningsunderlag är byggnadens anskaffningsvärde. Olika komponenter har olika avskrivningstider, längsta avskrivningstid på komponent är 120 år.

Föreningens årsredovisning kommer att upprättas i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

## M. KÄNSLIGHETSANALYS

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

Erforderlig årsavgift lägenhet samt

Årsavgift varmvatten

Belopp i SEK/m<sup>2</sup>/år i genomsnitt

### Antagen inflationsnivå och

Antagen räntenivå	707	721	735	750	765	780	861	951
Antagen räntenivå + 1%	817	830	843	857	871	885	960	1045
Antagen räntenivå + 2%	927	939	951	963	976	989	1059	1138
Antagen räntenivå - 1%	597	612	627	643	659	676	762	858

### Antagen räntenivå och

Antagen inflationsnivå + 1%	707	724	743	761	781	800	907	1034
Antagen inflationsnivå + 2%	707	728	750	773	797	821	957	1128
Antagen inflationsnivå - 1 %	707	717	728	739	750	761	820	879

### Ränte- och inflationsantaganden;

Kostnadsränta;	2,25%
Intäktsränta;	0,00%
Inflation;	2,00%







# Signature Certificate

Document name:  
**Ekonomisk plan**

Unique document Id:  
**27b94de1-c232-4d8c-b9a2-cf3aa97418a5**

Document fingerprint:  
4239d6ddd17beafaf396014e9acffa713407e525875ef8f71b3c89d302553d33c66df8e97f826e73e57b22  
6eba0d49d9e4184633f72bf05e59efee5ee5f978c2

## Signatories

 <p><b>Kent Anving</b> Email: anving@telia.com Device: Chrome 97.0 on Windows 10 (desktop) IP number: 94.103.201.61 IP Location: Varberg, Halland County, Sweden</p>	<p>Signed with BankID: Kent Gunnar Morgan Anving (19441218****)</p> <p>Trusted timestamp: 2022-02-02 08:47:58 UTC</p> 
 <p><b>Maria Bengtsson</b> Email: Maria.bengtsson@derome.se Device: Chrome 97.0 on Windows 10 (desktop) IP number: 62.20.90.133 IP Location: Gothenburg, Västra Götaland County, Sweden</p>	<p>Signed with BankID: MARIA BENGTTSSON (19710806****)</p> <p>Trusted timestamp: 2022-02-02 07:05:50 UTC</p> 
 <p><b>Patrik Henriksson</b> Email: patrik@ekonomitjenst.se Device: Chrome 97.0 on Windows 8.1 (desktop) IP number: 79.136.10.54 IP Location: Varberg, Halland County, Sweden</p>	<p>Trusted timestamp: 2022-02-02 09:13:38 UTC</p> 

This document was completed by all parties on:

**2022-02-02 09:13:38 UTC**



# Audit log

## Trusted timestamp

2022-02-02 09:13:38 UTC

## Event with collected audit data

Document was signed by Patrik Henriksson (patrik@ekonomitjenst.se)  
Device: Chrome 97.0 on Windows 8.1 (computer)  
IP number: 79.136.10.54 - IP Location: Varberg, Halland County, Sweden

2022-02-02 09:13:27 UTC

Document was reviewed by Patrik Henriksson (patrik@ekonomitjenst.se)  
Device: Chrome 97.0 on Windows 8.1 (computer)  
IP number: 79.136.10.54 - IP Location: Varberg, Halland County, Sweden

2022-02-02 09:11:10 UTC

Document was printed by Patrik Henriksson (patrik@ekonomitjenst.se)  
Device: Chrome 97.0 on Windows 8.1 (computer)  
IP number: 79.136.10.54 - IP Location: Varberg, Halland County, Sweden

2022-02-02 09:08:23 UTC

Document was opened by Patrik Henriksson (patrik@ekonomitjenst.se)  
Device: Chrome 97.0 on Windows 8.1 (computer)  
IP number: 79.136.10.54 - IP Location: Varberg, Halland County, Sweden

2022-02-02 08:47:58 UTC

Document was signed by Kent Anving (anving@telia.com)  
Device: Chrome 97.0 on Windows 10 (computer)  
IP number: 94.103.201.61 - IP Location: Varberg, Halland County, Sweden

2022-02-02 08:47:51 UTC

Document was verified via BankID by Kent Anving (anving@telia.com)  
Device: Chrome 97.0.4692.99 on Windows 10 Unknown (computer)  
IP number: 94.103.201.61 - IP Location: Varberg, Halland County, Sweden

2022-02-02 08:45:46 UTC

Document was reviewed by Kent Anving (anving@telia.com)  
Device: Chrome 97.0 on Windows 10 (computer)  
IP number: 94.103.201.61 - IP Location: Varberg, Halland County, Sweden

2022-02-02 07:05:50 UTC

Document was signed by Maria Bengtsson (Maria.bengtsson@derome.se)  
Device: Chrome 97.0 on Windows 10 (computer)  
IP number: 62.20.90.133 - IP Location: Gothenburg, Västra Götaland County, Sweden

2022-02-02 07:05:42 UTC

Document was verified via BankID by Maria Bengtsson (Maria.bengtsson@derome.se)  
Device: Microsoft Edge 97.0.1072.76 on Windows 10 Unknown (computer)  
IP number: 62.20.90.133 - IP Location: Gothenburg, Västra Götaland County, Sweden

2022-02-02 07:05:24 UTC

Document was reviewed by Maria Bengtsson (Maria.bengtsson@derome.se)  
Device: Chrome 97.0 on Windows 10 (computer)  
IP number: 62.20.90.133 - IP Location: Gothenburg, Västra Götaland County, Sweden

2022-02-02 06:49:43 UTC

Document was opened by Maria Bengtsson (Maria.bengtsson@derome.se)  
Device: Chrome 97.0 on Windows 10 (computer)  
IP number: 62.20.90.133 - IP Location: Gothenburg, Västra Götaland County, Sweden

2022-02-02 06:24:03 UTC

Document was sent to Patrik Henriksson (patrik@ekonomitjenst.se)  
Device: Unknown on Unknown ()  
IP number: 127.0.0.1



2022-02-02 06:24:02 UTC Device: Chrome 97.0 on Windows 10 (computer)  
IP number: 62.20.90.133 - IP Location: Gothenburg, Västra Götaland County, Sweden

2022-02-02 06:23:07 UTC Document was opened by Kent Anving (anving@telia.com)  
Device: Chrome 97.0 on Windows 10 (computer)  
IP number: 94.103.201.61 - IP Location: Varberg, Halland County, Sweden

2022-02-02 06:22:27 UTC Document was sent to Maria Bengtsson (Maria.bengtsson@derome.se)  
Device: Chrome 97.0 on Windows 10 (computer)  
IP number: 62.20.90.133 - IP Location: Gothenburg, Västra Götaland County, Sweden

2022-02-02 06:22:25 UTC Document was sent to Kent Anving (anving@telia.com)  
Device: Chrome 97.0 on Windows 10 (computer)  
IP number: 62.20.90.133 - IP Location: Gothenburg, Västra Götaland County, Sweden

2022-02-02 06:22:22 UTC Document was sealed by Helena Stuesson (helena.stuesson@derome.se)  
Device: Chrome 97.0 on Windows 10 (computer)  
IP number: 62.20.90.133 - IP Location: Gothenburg, Västra Götaland County, Sweden

2022-02-02 06:20:41 UTC Document was created by Helena Stuesson (helena.stuesson@derome.se)  
Device: Chrome 97.0 on Windows 10 (computer)  
IP number: 62.20.90.133 - IP Location: Gothenburg, Västra Götaland County, Sweden





## INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Pilbacken i Trönninge, org. nr: 769639-4407.

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 preliminär 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 bostadsrätthavarna, 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.

*Digital underskrift*

.....  
Åsa Lennmor  
Advokat  
Advokatfirman Fylgia  
Box 555 55  
102 04 STOCKHOLM

.....  
Johan Widén  
Civ ing  
BRFexperterna M&J AB  
Strandbergsgatan 61 <sup>3 tr</sup>  
112 51 STOCKHOLM

## Bilaga till granskningsintyg för Brf Pilbacken i Trönninge

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2021-01-05
2. Registreringsbevis	2021-04-28
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2021-07-12
4. Kreditoffert Handelsbanken	2021-02-16
5. Avtalsservitut	2021-12-09
6. Utdrag från fastighetsregistret	2022-01-28
	2022-01-20
7. Beräkning av taxeringsvärde	odaterat
8. Bygglövsbeslut	2021-02-08
9. Information från kontrollansvarig	2022-02-01
10. Styrelseprotokoll nr 2	2021-07-12
11. Beslut om anmälan av bergvärmepump	2021-03-01
12. Ritning M-21	2021-12-14
13. Köpeavtal aktier	2021-07-12
14. Avtal Varberg Energi	2020-12-10
15. Styrelseprotokoll nr 1	2021-02-16
16. Beräkning av latent skatteskuld	2022-01-20
17. Köpebrev	2021-07-08
18. Transportköp	2021-07-14

# Signature Certificate

Document name:

**Pilbacken**





Unique document Id:

**8807cfe6-f3aa-4912-909d-08ef34996570**

Document fingerprint:

2e79ac55b1e8e4e12803ecaa4fb28f3a9f1404046706b370985b889cd75b87a1d24e4569604edb087721  
efa0d89a3a92144b942277b376092ce7299a9daa497f

## Signatories

<p> <b>Åsa Lennmor</b> Intygsgivare</p> <p>Email: asa.lennmor@fylgia.se Device: Chrome 97.0 on Windows 10 (desktop) IP number: 176.10.207.230 IP Location: Stockholm, Stockholm County, Sweden</p>	<p>Signed with BankID: ÅSA LENNMOR (19671213****)</p> <p>Trusted timestamp: 2022-02-02 13:45:26 UTC</p> 
<p> <b>Johan Widén</b></p> <p>Email: jw@brfexperten.se Device: Chrome Mobile 97.0 on Android 12 SA SM-G988B (smartphone) IP number: 81.233.141.111 IP Location: Stockholm, Stockholm County, Sweden</p>	<p>Signed with BankID: JOHAN WIDÉN (19531013****)</p> <p>Trusted timestamp: 2022-02-03 05:46:18 UTC</p> 

This document was completed by all parties on:

**2022-02-03 05:46:18 UTC**

## Supplemental files

<b>Ekonomisk-plan</b>	
File	Ekonomisk-plan.pdf
Secure link	<a href="https://app.getaccept.com/v/m68qgu83dx6r/2d834w7h99g36w/attachment/64r9vbw3d">https://app.getaccept.com/v/m68qgu83dx6r/2d834w7h99g36w/attachment/64r9vbw3d</a>
File fingerprint	c558089da90a317da0a3b00797a7b56ea09fdfa81c3465faf7f264e07f9f554108159b376cabd36810fd236eab6add44d4ddc14422396961aec33a0e4ccfeb728



# Audit log

## Trusted timestamp

2022-02-03 05:46:18 UTC

## Event with collected audit data

Document was signed by Johan Widén (jw@brfexperten.se)  
Device: Chrome Mobile 97.0 on Android 12 SA SM-G988B (smartphone)  
IP number: 81.233.141.111 - IP Location: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-02-03 05:46:10 UTC

Document was verified via BankID by Johan Widén (jw@brfexperten.se)  
Device: Microsoft Edge 97.0.1072.78 on Android 12 Samsung GALAXY S20 Ultra 5G (smartphone)  
IP number: 81.233.141.111 - IP Location: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-02-03 05:45:47 UTC

Document was reviewed by Johan Widén (jw@brfexperten.se)  
Device: Chrome Mobile 97.0 on Android 12 SA SM-G988B (smartphone)  
IP number: 81.233.141.111 - IP Location: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-02-02 15:17:38 UTC

Document was downloaded by Johan Widén (jw@brfexperten.se)  
Device: Chrome 97.0 on Windows 10 (computer)  
IP number: 94.127.34.22 - IP Location: Maersta, Stockholm County, Sweden

2022-02-02 15:17:26 UTC

Document was opened by Johan Widén (jw@brfexperten.se)  
Device: Chrome 97.0 on Windows 10 (computer)  
IP number: 94.127.34.22 - IP Location: Maersta, Stockholm County, Sweden

2022-02-02 13:45:26 UTC

Document was signed by Åsa Lennmor (asa.lennmor@fylgia.se)  
Device: Chrome 97.0 on Windows 10 (computer)  
IP number: 176.10.207.230 - IP Location: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-02-02 13:45:19 UTC

Document was verified via BankID by Åsa Lennmor (asa.lennmor@fylgia.se)  
Device: Microsoft Edge 97.0.1072.76 on Windows 10 Unknown (computer)  
IP number: 176.10.207.230 - IP Location: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-02-02 13:44:46 UTC

Document was reviewed by Åsa Lennmor (asa.lennmor@fylgia.se)  
Device: Chrome 97.0 on Windows 10 (computer)  
IP number: 176.10.207.230 - IP Location: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-02-02 13:44:36 UTC

Document was opened by Åsa Lennmor (asa.lennmor@fylgia.se)  
Device: Chrome 97.0 on Windows 10 (computer)  
IP number: 176.10.207.230 - IP Location: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-02-02 11:23:50 UTC

Document was sent to Åsa Lennmor (asa.lennmor@fylgia.se)  
Device: Chrome 97.0 on Windows 10 (computer)  
IP number: 62.20.90.133 - IP Location: Gothenburg, Västra Götaland County, Sweden

2022-02-02 11:23:48 UTC

Document was sent to Johan Widén (jw@brfexperten.se)  
Device: Chrome 97.0 on Windows 10 (computer)  
IP number: 62.20.90.133 - IP Location: Gothenburg, Västra Götaland County, Sweden

2022-02-02 11:23:45 UTC

Document was sealed by Helena Sturesson (helena.sturesson@derome.se)  
Device: Chrome 97.0 on Windows 10 (computer)  
IP number: 62.20.90.133 - IP Location: Gothenburg, Västra Götaland County, Sweden



2022-02-02 09:30:23 UTC

Document was created by Helena Sturesson (helena.sturesson@derome.se)  
Device: Chrome 97.0 on Windows 10 (computer)  
IP number: 62.20.90.133 - IP Location: Gothenburg, Västra Götaland County,  
Sweden



This document is signed using GetAccept Digital Signature Technology.  
This Signature Certificate provides all signatures connected to this document and the audit log.