

Ekonomisk plan

Bostadsrättsföreningen
Solhöjden på Skäret

ORG NR: 769640-1152

Göteborgs kommun

Nyproduktion



Innehållsförteckning

1. Allmänna förutsättningar.....	3
2. Beskrivning av fastigheten.....	5
3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv.....	9
4. Finansieringsplan.....	10
5. Beräkning av föreningens årliga kostnader.....	11
6. Beräkning av föreningens årliga intäkter.....	12
7. Ekonomisk prognos.....	14
8. Känslighetsanalys.....	17
9. Nyckeltal.....	18
10. Särskilda förhållanden av betydelse av bedömande av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.....	19



1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Solhöjden på Skäret, org.nr 769638-9704, som registrerades hos Bolagsverket 2021-06-18, med säte i Göteborg har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen håller på att uppföra en byggnad med totalt tjugofyra bostadsrättslägenheter genom den ekonomiska föreningen Ekonomisk Förening Styrso Plaza. Fastighetsöverlåtelsen kommer att ske genom att Bostadsrättsföreningen förvärvar samtliga andelar i den Ekonomiska Föreningen. Förvärvet medför att det uppkommer en latent skatteskuld i bostadsrättsföreningen. Betalningsskyldighet för denna skatt uppkommer dock endast om Bostadsrättsföreningen upphör med sin verksamhet och säljer Fastigheten. Efter bygget står färdigt kommer den ekonomiska föreningen att fusioneras med bostadsrättsföreningen.

Den totala bostadsarean uppgår till ca 1 584 m² och ytan är fördelad på följande vis:

Lägenhet	Hus	Plan	Rum	Yta	Mark & balkong ¹	And. Tal ²
				m ²		%

1-1001	1	1	2	53 m ²	M	3,35%
1-1002	1	1	2	53 m ²	M	3,35%
1-1003	1	1	2	53 m ²	M	3,35%
1-1101	1	2	3	79 m ²	B	4,99%
1-1102	1	2	3	79 m ²	B	4,99%
1-1103	1	2	3	79 m ²	B	4,99%

2-1001	2	1	2	53 m ²	M	3,35%
2-1002	2	1	2	53 m ²	M	3,35%
2-1003	2	1	2	53 m ²	M	3,35%
2-1101	2	2	3	79 m ²	B	4,99%
2-1102	2	2	3	79 m ²	B	4,99%
2-1103	2	2	3	79 m ²	B	4,99%

3-1001	3	1	2	53 m ²	M	3,35%
3-1002	3	1	2	53 m ²	M	3,35%
3-1003	3	1	2	53 m ²	M	3,35%
3-1101	3	2	3	79 m ²	B	4,99%
3-1102	3	2	3	79 m ²	B	4,99%
3-1103	3	2	3	79 m ²	B	4,99%

4-1001	4	1	2	53 m ²	M	3,35%
4-1002	4	1	2	53 m ²	M	3,35%
4-1003	4	1	2	53 m ²	M	3,35%
4-1101	4	2	3	79 m ²	B	4,99%
4-1102	4	2	3	79 m ²	B	4,99%
4-1103	4	2	3	79 m ²	B	4,99%

-	-	-	-	1 584 m ²	-	100%
---	---	---	---	----------------------	---	------

Tabell 1: Fördelning av bostadens yta

Byggnationen utförs på totalentreprenad åt föreningen av Densify AB, org.nr 556918-1745.

I enighet med vad som stadgas i 3:e kapitlet, 2 § i bostadsrättslagen, har styrelsen upprättat följande ekonomisk plan för föreningens framtida verksamhet. Föreningen avser att bedriva sin verksamhet som ett privatbostadsföretag (en s.k. äkta bostadsrättsförening).



2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Styrsö 2:645
Adress	Svante Orells väg 20, 430 84 Styrsö
Datum för antagen detaljplan	2016-11-22
Fastighetens areal	4 164 m ²
Bostadsarea ca	1 584 m ²
Byggnadens utformning	Fyra separata huskroppar med två våningar vardera + loft, ej källare och vind
Byggnadsår	2022/2023
Datum för bygglovsbeslut	2021-09-17
Beräknat taxeringsvärde	Mark: 5 800 000kr Byggnad: 31 000 000kr 36 800 000kr
Totalt taxeringsvärde	
Typkod	Fastigheten kommer att taxeras med typkod 320
Försäkringar	Fastigheten är fullvärdesförsäkrad
Servitut	Förmån: Officialservitut 1480K-1989F393.1 avseende väg Last: Ledningsrätt 1480K-2017F286.1 avseende vatten och avlopp
Gemensamma anordningar på tomtmark	
Gårdsplan	Tomt med gräs, marksten, berg i dagen och stenmjöl/makadam
Bastu	Järnvitrolbehandlad fasad, sedumtak, platta på mark, dusch och omklädningsrum
Soprum	Järnvitrolbehandlad fasad, sedumtak, platta på mark, sopkärl och återvinningskärl enligt kommunens krav, kommunen tömmer därifrån



Gemensamma utrymmen och installationer

El	Bostadsrättsföreningen har gemensamt el-abonnemang och kommer att debitera respektive bostadsrättshavare för dennes förbrukning. Till fastigheten är det indraget fem serviser.
Hiss	Ej hiss
Tvättstuga	Föreningen har ingen gemensam tvättstuga. Kombimaskin finns i kapprum/entré i varje bostadslägenhet.
TV/ Internet	Lägenheterna är förberedda med fiberanslutning via öppet fiber. TV via fiber. Abonnemang ingår inte i respektive lägenhets årsavgift.
Parkering	Golfbilsparkering med femton platser finns vid anslutande väg
Lägenhetsförråd	Alla lägenheter har varsitt lägenhetsförråd i komplementbyggnad i anslutning till respektive hus

Kortfattad byggnadsbeskrivning huvudbyggnad

Grundläggning	Platsgjutet kantelement
Stomme	Prefabricerade volymelement med stomme av reglat trä.
Fasader	Järnvitrolbehandlad stående träpanel
Bjälklag	Trä
Yttertak	Bitumen grå matta
Ytterdörr	Nordan
Fönster	Treglas träfönster
Balkong	Värmebehandlad trätrall med räcke av varmförzinkat stål.



Loftgång	Slipad betong med räcke av varmförzinkat stål.
Uteplatser	Hus 1 & 3 betongplattor. Hus 2 och 4 värmebehandlad trätrall.
Uppvärmningssystem	Bergvärme, golvvärme
Ventilation	Mekanisk frånluft
Värme och vatten	Individuell mätning och debitering av respektive bostadsrättshavares förbrukning.
VA-anslutning	Kommunal VA-anslutning

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv/väggar/innertak
Hall	Klinker, målat, gipsat målat innertak
Rum	Enstavs träparkett, målat, gipsat målat innertak
Kök	Enstavs träparkett, målat, gipsat målat innertak
Badrum	Klinker, kakel, gipsat målat innertak
Utrustning i kök	Kyl/frys, elspis, spisfläkt (kolfilter), diskmaskin och skåpsinrening
Utrustning i bad/duschrum	Dusch, tvättställ och WC-stol



3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Fastigheten Göteborg Styrso 2:645 förvärfas av Bostadsrättsföreningen Solhöjden på Skäret genom köp av Ekonomisk förening Styrso Plaza för ett fastighetsvärde om 98 589 359 kr. Den underliggande uppskjutna skatt som går att hänföra till fastighetsförvärvet är inte beaktad, dels då den inte påverkar köpeskillingen, dels då den enligt gällande redovisningsregler inte skall beaktas. Att den uppskjutna skatten någonsin skall realiseras förutsätter att fastigheten säljs och bostadsrättsföreningens verksamhet avvecklas. De två föreningarna kommer senare att fusioneras. Fastighetens skattemässiga anskaffningsvärde för Bostadsrättsföreningen avseende mark och byggnad uppskattas till 80 000 000 kr varav markvärdet 15 750 000 kr och byggnadsvärdet 64 500 000 kr. Köpeskillingen samt övriga förvärvskostnader för fastigheten fördelar sig enligt nedanstående tabell.

Kostnadsslag	kr/m2	
Köpeskillning	98 589 359 kr	62 241 kr/m2
Lagfartskostnad	825 kr	
Pantbrevskostnader	0 kr	
Fond	50 000 kr	
Föreningsbildning	0 kr	
Totalt	98 640 184 kr	62 273 kr/m2

Tabell 2: Kostnader för föreningens fastighetsförvärv



4. Finansieringsplan

Kapitalkostnader

Föreningens kapitalkostnader grundar sig på nya lån enligt offert från bank.

I kalkylen utgår amortering med 1,0% av lånebeloppet årligen. Säkerhet för lånen utgörs av inteckning i föreningens fastighet med pantbrev på minst motsvarande belopp.

Källa	Belopp	Ränta	Räntekostnad	Amortering	Bindningstid (år)
Lån 1	5 230 061 kr	3,91%	204 495 kr	52 301 kr	1 år
Lån 2	10 460 122 kr	2,40%*	251 043 kr	104 601 kr	Rörlig
Summa lån	15 690 184 kr	2,90%	455 538 kr	156 902 kr	
Insatser	82 950 000 kr				
Totalt	98 640 184 kr				

* Ekonomisk förening Styrso Skäret har lämnat ut en räntegaranti på 2,4% under de 2 första åren

5. Beräkning av föreningens årliga kostnader

Driftskostnader

Föreningens årliga drift/underhållskostnader uppskattas efter jämförelse med andra moderna bostadsrättsföreningars drift/underhållskostnader. Föreningens kostnader är budgeterade till ca 728 kr/kvm och år, *se tabell 3*. Fastigheten är nybyggd med goda isoleringsvärden, därav bedöms faktisk värmekostnad lägre än det värde som är upptaget i tabell 3. Fastighetsskötsel och löpande underhåll ombesörjes av föreningens medlemmar.

Hushållsel för respektive bostadsrättshavare ingår ej i årsavgiften utan debiteras separat baserat på verklig förbrukning. Uppskattad årskostnad för hushållsel är 358 kr per månad för lägenheterna om 2 rum och kök samt 527 kr per månad för lägenhet om 3 rum och kök.

Avsättningar till fonder och avskrivningar

Årliga avsättningar till yttre underhållsfond skall göras enligt föreningens stadgar eller i den takt som föreningens styrelse finner det lämpligt, dock alltid minst 0,15% av taxeringsvärdet

Kostnadsslag	kr	kr/kvm
Räntekostnader enl. punkt 4	455 538 kr	288 kr/m ²
Amorteringskostnader enl. punkt 4	156 902 kr	99 kr/m ²
Drift/underhållskostnader		
Löpande underhåll	25 344 kr	16 kr/m ²
Ekonomisk förvaltning	74 448 kr	47 kr/m ²
Försäkring	30 096 kr	19 kr/m ²
Värme	123 552 kr	78 kr/m ²
Vatten och avlopp	55 440 kr	35 kr/m ²
Avgift vägförening	20 256 kr	13 kr/m ²
Renhållning/sopphantering	25 344 kr	16 kr/m ²
Fastighetsskötsel inkl. fastighetsel	140 976 kr	89 kr/m ²
Summa	495 456 kr	313 kr/m²
Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift	0 kr	0 kr/m ²
Avsättning till fastighetsunderhåll	95 040 kr	60 kr/m ²
Totalt	1 202 936 kr	759 kr/m²

Tabell 3: Föreningens drift/underhållskostnader

De specificerade driftkostnaderna kan variera sinsemellan den budgeterade totala summan av beräknade driftskostnader.

6. Beräkning av föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens årliga kostnader och utgifter samt avsättningar till eventuella fonder finansieras genom att bostadsrättsinnehavarna betalar årsavgift. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Resultatet redovisas i *tabell 4* nedan. De i bostadsrättsföreningen ingående lägenheterna är 24 till antalet. Antalet lägenheter med hyresrätt antas vara 0 till antalet. Redovisningen av lägenheterna med andelstal presenteras i *tabell 4*. Nedan redovisas även intäkter för parkeringsplatser som arrenderas av de boende.

Lägenhet	Hus	Plan	Rum	Yta	Mark & balkong ¹	And. Tal ²	Insats	Årsavgift	And. Tal, årsavgift	Årsavgift	Årsavgift
				m2		%	kr	kr/år	%	kr/mån	kr/m2/år
1-1001	1	1	2	53 m2	M	3,3460%	2 950 000 kr	40 109 kr	3,3460%	3 342 kr	757 kr
1-1002	1	1	2	53 m2	M	3,3460%	2 900 000 kr	40 109 kr	3,3460%	3 342 kr	757 kr
1-1003	1	1	2	53 m2	M	3,3460%	2 950 000 kr	40 109 kr	3,3460%	3 342 kr	757 kr
1-1101	1	2	3	79 m2	B	4,9874%	4 150 000 kr	59 785 kr	4,9874%	4 982 kr	757 kr
1-1102	1	2	3	79 m2	B	4,9874%	4 050 000 kr	59 785 kr	4,9874%	4 982 kr	757 kr
1-1103	1	2	3	79 m2	B	4,9874%	4 300 000 kr	59 785 kr	4,9874%	4 982 kr	757 kr
2-1001	2	1	2	53 m2	M	3,3460%	2 850 000 kr	40 109 kr	3,3460%	3 342 kr	757 kr
2-1002	2	1	2	53 m2	M	3,3460%	2 800 000 kr	40 109 kr	3,3460%	3 342 kr	757 kr
2-1003	2	1	2	53 m2	M	3,3460%	2 850 000 kr	40 109 kr	3,3460%	3 342 kr	757 kr
2-1101	2	2	3	79 m2	B	4,9874%	4 150 000 kr	59 785 kr	4,9874%	4 982 kr	757 kr
2-1102	2	2	3	79 m2	B	4,9874%	4 050 000 kr	59 785 kr	4,9874%	4 982 kr	757 kr
2-1103	2	2	3	79 m2	B	4,9874%	4 300 000 kr	59 785 kr	4,9874%	4 982 kr	757 kr
3-1001	3	1	2	53 m2	M	3,3460%	2 750 000 kr	40 109 kr	3,3460%	3 342 kr	757 kr
3-1002	3	1	2	53 m2	M	3,3460%	2 700 000 kr	40 109 kr	3,3460%	3 342 kr	757 kr
3-1003	3	1	2	53 m2	M	3,3460%	2 750 000 kr	40 109 kr	3,3460%	3 342 kr	757 kr
3-1101	3	2	3	79 m2	B	4,9874%	3 850 000 kr	59 785 kr	4,9874%	4 982 kr	757 kr
3-1102	3	2	3	79 m2	B	4,9874%	3 750 000 kr	59 785 kr	4,9874%	4 982 kr	757 kr
3-1103	3	2	3	79 m2	B	4,9874%	3 950 000 kr	59 785 kr	4,9874%	4 982 kr	757 kr
4-1001	4	1	2	53 m2	M	3,3460%	2 850 000 kr	40 109 kr	3,3460%	3 342 kr	757 kr
4-1002	4	1	2	53 m2	M	3,3460%	2 850 000 kr	40 109 kr	3,3460%	3 342 kr	757 kr
4-1003	4	1	2	53 m2	M	3,3460%	2 950 000 kr	40 109 kr	3,3460%	3 342 kr	757 kr
4-1101	4	2	3	79 m2	B	4,9874%	4 050 000 kr	59 785 kr	4,9874%	4 982 kr	757 kr
4-1102	4	2	3	79 m2	B	4,9874%	4 050 000 kr	59 785 kr	4,9874%	4 982 kr	757 kr
4-1103	4	2	3	79 m2	B	4,9874%	4 150 000 kr	59 785 kr	4,9874%	4 982 kr	757 kr
-	-	-	-	1 584 m2	-	100,00%	82 950 000 kr	1 198 736 kr	100,00%		

Tabell 4: Lägenhetssammanställning

- 1) M = Mark avseende uteplats ingår i bostadsrätten, B = Balkong ingår i bostadsrätten.
- 2) Andelstalen är baserade på yta. Mindre avvikelse av lägenhetens area föranleder inte ändring av insats, andelstal eller årsavgift.

Intäkter (inkl moms i förekommande fall)

Årsavgift bostäder, år 1	1 149 632 kr
Arrende avseende parkeringsplatser, år 1	19 200 kr
Summa beräknade intäkter	1 168 832 kr

Tabell 5: Intäkter årsavgift samt hyresintäkter parkering



7. Ekonomisk prognos

Den ekonomiska prognosen påvisar känsligheten och framtidsutsikterna för bostadsrättsföreningen. Den illustrerar hur känslig föreningen är för makroekonomiska förändringar.

Nedan i *tabell 6* presenteras en 6-års kalkyl, samt en 11-års kalkyl och en 16-års kalkyl avseende bostadsrättsföreningens bedömda intäkter, kostnader samt årsresultat. Vidare redovisas även likviditeten.



Prognos (kr)

År	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 11	År 16
Bedömd inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Intäkter							
Årsavgifter	1 198 736 kr	1 222 711 kr	1 247 165 kr	1 272 108 kr	1 297 551 kr	1 461 253 kr	1 613 341 kr
Arrendetiäkter p-platser	19 200 kr	19 584 kr	19 976 kr	20 375 kr	20 783 kr	23 405 kr	25 841 kr
Summa	1 217 936 kr	1 242 295 kr	1 267 141 kr	1 292 484 kr	1 318 333 kr	1 484 657 kr	1 639 182 kr
Drift/underhållskostnader							
Drift/underhåll	495 456 kr	505 365 kr	515 472 kr	525 782 kr	536 298 kr	603 958 kr	666 819 kr
Fastighetskost	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	23 547 kr
Yttre fond	95 040 kr	95 040 kr	95 040 kr	95 040 kr	95 040 kr	95 040 kr	95 040 kr
Summa	590 496 kr	600 405 kr	610 512 kr	620 822 kr	631 338 kr	698 998 kr	785 406 kr
Kapitalkostnader							
Låneäntor ¹	455 538 kr	450 983 kr	446 428 kr	441 872 kr	437 317 kr	409 984 kr	387 208 kr
Amorteringar	156 902 kr	156 902 kr	156 902 kr	156 902 kr	156 902 kr	156 902 kr	156 902 kr
Summa kapitalkostnader	612 440 kr	607 885 kr	603 329 kr	598 774 kr	594 219 kr	566 886 kr	544 109 kr
Betalt	15 000 kr	34 005 kr	53 299 kr	72 888 kr	92 777 kr	218 773 kr	309 666 kr
Kassaflöde från den löpande verksamheten							
Avsättning yttre fond	95 040 kr	95 040 kr	95 040 kr	95 040 kr	95 040 kr	95 040 kr	95 040 kr
Likviditetsreserv	50 000 kr	-	-	-	-	-	-
Årets kassaflöde	160 040 kr	129 045 kr	148 339 kr	167 928 kr	187 817 kr	313 813 kr	404 706 kr
Kassabehållning inl. Avsättningar till yttre fond	160 040 kr	289 085 kr	437 424 kr	605 352 kr	793 169 kr	2 355 360 kr	4 240 570 kr
Ack yttre fond	95 040 kr	224 085 kr	372 424 kr	467 464 kr	562 504 kr	1 132 744 kr	1 607 944 kr
Avskrivningar							
Bokföringsmässigt resultat ²	642 500 kr	642 500 kr	642 500 kr	642 500 kr	642 500 kr	642 500 kr	642 500 kr
Ackumulerat resultat	-470 598 kr	-451 593 kr	-432 299 kr	-412 710 kr	-392 821 kr	-266 825 kr	-175 932 kr
	-470 598 kr	-922 191 kr	-1 354 491 kr	-1 767 201 kr	-2 160 022 kr	-4 081 660 kr	-5 099 641 kr

Tabell 6: Ekonomisk prognos

Förutsättningar:

Årsavgifterna, driftkostnaderna samt avsättningen till yttre fond höjs i enlighet med antagen inflation.

¹ Ekonomisk förening Styrso Skäret har lämnat en räntegaranti på 2,4% de första två åren på den rörliga delen

² Årets resultat. Eftersom avskrivningar för den löpande räkneskapsår antas ske enligt en rak avskrivningsplan om 100 år förväntas det bokföringsmässiga resultatet bli negativt. Bostadsrättsföreningens likviditet påverkas dock inte, se "Årets kassaflöde" ovan.



8. Känslighetsanalys

Känslighetsanalysen visar hur de olika makroekonomiska faktorerna påverkar årsavgifterna.

Kolumn 1 visar året. Kolumn 2 visar snittavgiftsnivå, som vid förvärvet är 726 kr per kvm bostadsyta och år. Kolumn 3 visar hur mycket motsvarande årsavgiftsnivå blir om räntan skulle stiga med 1 %-enhet. Kolumn 4 visar vad motsvarande avgiftsnivå blir om räntan skulle stiga med 2%-enheter. Kolumn 5 visar vad motsvarande avgiftsnivå blir om räntan skulle stiga med 3%-enheter. Kolumn 6 visar vad motsvarande årsavgiftsnivå blir om inflationen överstiger ekonomisk prognos med 1 %-enhet. Kolumn 7 visar vad motsvarande årsavgiftsnivå blir om inflationen överstiger ekonomisk prognos med 2 %-enheter

Känslighetsanalys

		kr/m ²	Ändring
Dagens avgiftsnivå:	1 198 736 kr	757 kr	
Ränta + 1%:	156 902 kr	99 kr	13%
Ränta + 2%:	313 804 kr	198 kr	26%
Ränta + 3%:	470 706 kr	297 kr	39%
VA, Värme 20%:	35 798 kr	23 kr	3%
Hysesintäkt -15%:	2 880 kr	2 kr	0%

	Summa årliga årsavgifter per m ² /BoA	Summa årliga årsavgifter per m ² /BoA	Summa årliga årsavgifter per m ² /BoA	Summa årliga årsavgifter per m ² /BoA	Summa årliga årsavgifter per m ² /BoA	Summa årliga årsavgifter per m ² /BoA
År	Enligt ekonomisk prognos	Om räntan ökar 1%-enhet	Om räntan ökar 2%-enhet	Om räntan ökar 3%-enhet	Om inflationen överstiger ekonomisk prognos med 1%-enhet	Om inflationen överstiger ekonomisk prognos med 2%- enhet
1	757 kr	856 kr	955 kr	1 054 kr	757 kr	757 kr
2	772 kr	870 kr	968 kr	1 066 kr	775 kr	778 kr
3	787 kr	884 kr	981 kr	1 079 kr	794 kr	800 kr
4	803 kr	899 kr	995 kr	1 091 kr	813 kr	822 kr
5	819 kr	914 kr	1 009 kr	1 104 kr	832 kr	845 kr
6	836 kr	930 kr	1 024 kr	1 118 kr	852 kr	869 kr
11	923 kr	1 012 kr	1 101 kr	1 190 kr	956 kr	1 001 kr
16	1 019 kr	1 103 kr	1 187 kr	1 271 kr	1 056 kr	1 160 kr

Tabell 7: Känslighetsanalys

9. Nyckeltal

Tabellen nedan visar nyckeltal för bostadsrättsföreningen år 1.

Nyckeltal

Anskaffningskostnad per kvadratmeter bruttoarea	62 273 kr
Belåning per kvadratmeter bostadsarea	9 905 kr
Insats och upplåtelseavgift per kvadratmeter bostadsarea	52 367 kr
Årsavgift per kvadratmeter bostadsarea	757 kr
Driftskostnader per kvadratmeter bostadsarea	313 kr
Kassaflöde per kvadratmeter bostadsarea	69 kr
Avsättning underhållsfond per kvadratmeter bostadsarea	60 kr
Enskilda (hushållsinnehavare) genomsnittlig förbrukningsavgift för vatten och el som debiteras separat	148 kr

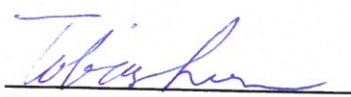
Tabell 8: Nyckeltal

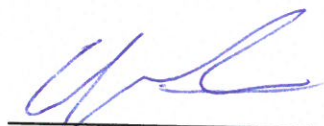


10. Särskilda förhållanden av betydelse av bedömande av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.

1. Medlems som innehar bostadsrätt ska erlægga insats och i förekommande fall upplåtelseavgift med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Föreningens årliga kostnader fördelas efter lägenheternas andelstal, efter egen förbrukning och lika belopp per lägenhet. Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan, i enighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår inte, varken regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas, och av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
4. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter anställande fastighetens utförande, beräknade kostnader, ytuppgifter och intäkter med mera, hänförs sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända föresattnings.
5. Angiven bostadsyta är baserad på en ritning uppmätt area. Mindre avvikelser i funktion eller bostadsyta påverkar inte de fastställda insatserna.
6. Det åligger bostadsrättshavarna att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggförsäkring för bostadsrätt.
7. Bostadsrättshavarna skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten i form av uteplats och/eller balkong. Omfattningen av detta framgår i upplåtelseavtalet.
8. Årsavgift ska erläggas månadsvis i förskott.
9. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning på grund av olägenhet av pågående arbeten på eller omkring fastighetens föreligger inte.

Göteborg, 2022-11-23


Tobias Larsson


Christoffer Lorensen


Markus Tunlid




Bilagor:

A. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Sköldeberg FastighetsVärdering

INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen från 2022-11-23 för **Bostadsrättsföreningen Solhöjden på Skäret** (769640-1152) 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.

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

Intyget avser en preliminär kostnad. Lägenheterna får upplåtas när den slutliga anskaffningskostnaden har redovisats på en extra föreningsstämma.

Fastigheten har besökts av den andra intygsgivaren.

Exploatören har garanterat kostnaderna för lägenheter, som inte är sålda vid tillträdet.

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 If.

De handlingar som legat till grund för granskningen framgår av bilagan.

Göteborg 2022-11-24



Gunnar Sköldeberg

Gunnar Sköldeberg Konsult AB

Av Boverket förordnad intygsgivare

Underlagsförteckning vid granskning av ekonomisk plan för brf Solhöjden på Skäret

Handling	Upprättare	Datum
Uppdragsbeställning	Brf Solhöjden på Skäret	2021-10-27
Stadgar, brf	Brf, stämma	2021-05-14
Protokoll	Brf, konstituerande stämma	2021-05-14
Registreringsbevis, ek.förening	Bolagsverket	2021-09-08
Registreringsbevis, brf	Bolagsverket	2022-09-19
Fastighetsdatautdrag	Metria	2022-11-09
Beslut om bygglov	Göteborgs Stad	2021-09-20
Detaljplan	Göteborgs Stad	2016-12-28
Startbesked för mark och grund	Göteborgs Stad	2021-11-15
Startbesked för ny byggnad	Göteborgs Stad	2022-02-16
Beräkna taxeringsvärde	SKV hemsida	2021-10-19
Ritningar, plan	Densify	2021-03-29
Förrättningskarta	Göteborgs Stad, Lantmäterimyndigheten	2018
Köpebrev, fastigheten	Treuddens Förvaltning AB / Ekonomisk Förening Styrso Plaza	2020-10-16
Överlåtelseavtal, andelar, Ekonomisk Förening Styrso Plaza	Densify Alfa AB / Brf Solhöjden på Skäret	2021-11-11
Överlåtelseavtal, andelar, Ekonomisk Förening Styrso Plaza	Tannergård Invest AB / Brf Solhöjden på Skäret	2021-11-11
Överlåtelseavtal, andelar, Ekonomisk Förening Styrso Plaza	Patrik Brandt Invest AB / Brf Solhöjden på Skäret	2021-11-11
Tilläggsavtal, andelar i Ekonomisk Förening Styrso Plaza, 3 st	Patrik Brandt Invest AB, Tannergård Invest AB, Densify AB / Brf Solhöjden på Skäret	2022-11-14
Entreprenadavtal	Ekonomisk förening Styrso Plaza / Densify AB	2022-11-15
Värdeutlåtande	Fastighetsbyrån Västra Göteborg	2022-09-21
Förbindelse att förvärva osålda lägenheter	Tannergård Invest AB / Patrik Brandt Invest AB	2021-11-19
Offert Brf Solhöjden på Skäret	Tjörns Sparbank	2022-10-14
Excel-fil kostnadskalkyl	Densify	2021-11-20
Offert -. Ekonomisk förvaltning	Densify	2021-11-11
Mejl om att alla lägenheter är sålda	Densify	2022-08-22
Räntegaranti	Tannergård Invest AB, Patrik Brandt Invest AB	2022-11-14

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Ekonomisk plan

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen från 2022-11-23 för Bostadsrättsföreningen Solhöjden på Skäret, Göteborgs kommun, organisationsnummer 769640-1152, får härmed avge följande intyg:

Planen innehåller de uppgifter 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 besökts den 25 oktober, två av fyra huskroppar var på plats och två var förberedda med grunder med mera.

Intyget avser en preliminär kostnad.

Bostadsrättsmarknaden på orten är sådan att lägenheterna bedöms kunna upplåtas som planerat.

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.

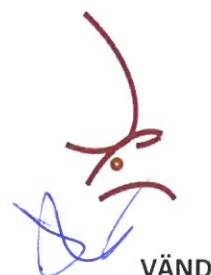
Avsättning till fond och amortering i planen/kalkylen summeras till 251 942 kr vilket ger 159 kr/kvm boarea.

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:

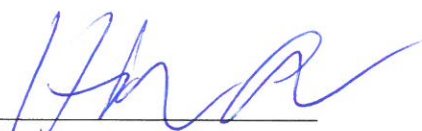


VÄND

Bostadsrättsföreningen Solhöjden på Skäret

	Datering
- Tre tilläggsavtal avseende ekonomiska föreningen	2022-11-14
- Rätteggaranti	2022-11-14
- Offert finansiering, Tjörns sparbank	2022-10-14
- Registreringsbevis bostadsrättsföreningen	2022-09-19
- Stadgar bostadsrättsföreningen	2021-06-01
- Startbesked	2022-02-18
- Värdeutlåtande bostadsrätter	2022-09-21
- Förrättningshandlingar fastighetsbildning	senaste; 2019-04-26
- A-ritning komplementbyggnader	2021-03-29
- A-ritningar hus 1, 2 och 3	2021-03-29
- A-ritningar hus 4	2021-03-30
- Startbesked mark och grund	2021-11-15
- Beställningsskrivelse intygsgivning.	2021-10-27
- Bygglov och kallelse till tekniskt samråd.	2021-09-20
- Beräkning av taxeringsvärde perioden 2022-2024.	
- Detaljplanekarta och beskrivning antaget 2016-11-22	
- Entreprenadavtal	2021-11-15
- Fastighetsdatautdrag.	2021-12-20
- Förbindelse förvärv av osålda lägenheter	2021-11-19
- Protokoll konstituerande stämma Brf Solhöjden.	2021-05-14
- Svar på ställda frågor	nov dec 2021
- Köpebrev fastigheten.	2021-06-30
- Registreringsbevis Ek för Styrö Plaza	2021-09-08
- Prospekt/Objektsbeskrivning från Fastighetsbyrån.	Erh. i november 2021
- Överlåtelseavtal 400 andelar i ekonomisk förening	2021-11-11
- Överlåtelseavtal 599 andelar i ekonomisk förening	2021-11-11
- Överlåtelseavtal 1 andel i ekonomisk förening	2021-11-11
- Offert ekonomisk förvaltning	2021-11-11

Göteborg 2022-11-25


Håkan Olsson

Av Boverket förordnad intygsgivare

Rangifer ABhakan.olsson@fforum.seStora Ryr 210
442 75 Lycke