

Ekonomisk plan

för

Bostadsrättsföreningen Parkhusen

Org nr: 769635-6752

Innehållsförteckning

A. Allmänna förutsättningar	Sida	2
B. Beskrivning av fastigheten	Sida	3-4
C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv	Sida	5
D. Preliminär finansieringsplan	Sida	5
E. Beräknade intäkter och kostnader år 1	Sida	6
F. Redovisning av lägenheter	Sida	7-8
G. Nyckeltal	Sida	9
H. Ekonomisk prognos	Sida	9
I. Känslighetsanalys	Sida	10
J. Beräkning av årsavgifter	Sida	11
K. Särskilda förhållanden	Sida	12

Intyg enligt bostadsrättslagen

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Parkhusen som registrerades hos Bolagsverket den 24 november 2017 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostäder.

Bostadsrättsföreningen kommer att uppföra ett flerbostadshus om 43 bostadslägenheter inom fastigheten Göteborg Tynnered 8:4 i Göteborg med adress Onyxgatan 4.

Föreningen kommer att ha tillgång till 16 st parkeringsplatser via en gemensamhetsanläggning för uthyrning till föreningens medlemmar. 2 st av dessa kommer att vara försedda med laddstolpar för elbilar.

Bygglöv för Göteborg Tynnered 8:4 har beviljats den 27 oktober 2021 och byggnadsarbetena påbörjades under november 2022.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknades ske från vecka 37-38 2023 och avslutas senast vid inflyttning. Inflyttning beräknas ske under januari 2024.

Förhandsavtal är tecknade för 26 lägenheter av 43.

Färdigställandegraden av byggnationen vid denna ekonomiska plans upprättande uppgår till ca 90%.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i den ekonomiska planen grundar sig på kostnaderna för förvärv av föreningens fastighet (köpebrev, aktieöverlåtelseavtal, verksamhetsöverlåtelseavtal daterat 2023-08-28) och totalentreprenaden av föreningens hus (totalentreprenadavtal daterat 2023-08-28).

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på kända förhållanden och bedömningar gjordes i augusti 2023.

Byggsäkerheten tecknas under entreprenadtiden genom en fullgörandeförbindelse hos Nordr AS.

Säkerhet för insatserna och upplåtelseavgifterna enligt 4 kap 2 § Bostadsrättslagen lämnas av Gar-Bo .

Föreningen kommer att teckna en fastighetsförsäkring till fullvärde inklusive styrelseansvarsförsäkring.

Bostadsrättstillägg kommer att ingå i föreningens fastighetsförsäkring. Försäkringsbolag är ej utsett.

Föreningen tillämpar regelverket K3 och komponentavskrivning kommer att tillämpas för byggnaden.

Föreningen har erhållit offerter som såväl kort- som långfristig finansiering av projektet hos SBAB Bank AB. Lånen beräknas placeras under 1 kvartalet 2024.

Nordr Sverige AB har i totalentreprenadavtalet gentemot föreningen utlovat att svara för kostnader för de bostadsrättslägenheter som inte upplåts med bostadsrätt fram till sex månader efter godkänd slutbesiktning. Därefter köper Nordr Sverige AB eventuella osålda lägenheter enligt den ekonomiska planen och betalar årsavgifterna till föreningen.

Bostadsrättsföreningen beräknas bli certifierad med Trygg BRF, Trygg bostadsrättsförening är ett branschinitiativ för stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden som ett flertal bostadsaktörer står bakom.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Göteborg Tynnered 8:4
Kommun:	Göteborg
Fastighetsarea:	868 kvm
Bygglov erhöles:	Bygglov erhöles 27 oktober 2021
Antal trapphus:	1 st
Antal våningar:	8 st
Antal bostadslägenheter:	43 st
Bostädernas totala boarea (BOA):	ca 2148 kvm
Antal utvändig markparkering:	14 st
Varav elbilsplatser:	2 st

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggning Tynnered GA:53 som avser kvartersgata. Föreningens andel i gemensamhetsanläggningen är 30,6/100.

Gemensamhetsanläggning Tynnered GA:54 som avser gårdsytor med tillhörande anläggningar, el, belysning, stödmurar, avfallshantering, parkering, cykelhus, dag- och spillvattensystem Föreningens andel i gemensamhetsanläggningen är 36/100.

Servitut

Rätt att anordna, underhålla och förnya vägslänt samt stödmur för mothåll. Till förmån för Göteborg Tynnered 761:687. Belastar: Göteborg Tynnered 8:4.

Rätt att anlägga, underhålla och förnya tappvattenledning fram till kommunal anslutningspunkt. Till förmån för Göteborg Tynnered 8:4. Belastar Göteborg Tynnered 8:3.

Kortfattad byggnadsbeskrining

Konstruktion:	Lägenhetsskiljande väggar i betong, bjälklag i betong utfackningsväggar i betong
Grundläggning:	Betongplatta på mark
Stomme:	Isolerad betongstomme
Tak:	Takpapp
Fasadbehandling:	Tegel och betong
Yttervägg:	Isolerad betongstomme
Innerväggar:	Regelvägg
Bjälklag:	Betong
Fönster och ytterdörr:	Trä/aluminium
Trapphus:	Betongtrappor och räcke av målat smide. Målade väggar och tak
Portar/dörrar:	Ek och rostfritt. Entréport i aluminium
Balkonger:	Betong med räcke i aluminiumprofiler
Uteplatser:	Betongplattor med häck som avgränsar
Entréplan	Betong (även undercentral och lägenhetsförråd). Klinkergolv.
Postboxar	Postboxar i entrén, tidningshållare utanför lägenhetsdörr

Installationer

Värmesystem:	Uppvärmning via fjärrvärme via vattenburna radiatorer
Vatten och avlopp:	Kommunalt
El:	Elcentral med automatsäkring och jordfelsbrytare i lägenhet
Ventilation:	FX ventilation, kolfilterfläkt
Digital-TV/IP-telefoni/bredband:	Telia Triple Play
Solceller:	Placerade på byggnadens tak.
Hiss:	Schindler

Allmänna och gemensamma utrymmen och mark

Sophantering:	Utvändiga underjordiska behållare för hushållsavfall och källsortering finns i anslutning till husen
Gård:	Gemensam gård med sittor samt planteringar.
Teknikrum:	På entréplan.
Cykelpool:	Tillgång till cykelpool med last- och elcykel samt elsparkcykel
Cykelparkering	Väderskyddad och låsbar cykelparkering.
Cykelställ:	I anslutning till entré.

Lägenhetsbeskrivning*

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Entré/hall	Parkett	Målat	Målat	Garderob eller städsåp
Vardagsrum	Parkett	Målat	Målat	Fönsterbänk
Sovrum	Parkett	Målat	Målat	Garderob enligt bofaktablad, fönsterbänk
Kök	Parkett	Målat	Målat	Diskmaskin, kyl/frys, spishäll och mikro
Bad/tvätt	Klinker	Kakel	Målat	Tvättmaskin, torktumlare, kommod
Klädkammare /förråd	Parkett	Målat	Målat	Belysning i tak

*Ovanstående förteckning avser grundutförandet och är underlag för upplåtelse med bostadsrätt. Bostadsrättshavaren har möjlighet att förändra lägenhetens standard genom att göra ytterligare inredningsval enligt ett särskilt tillvalsprogram som ombesörjs av entreprenören. Kostnaden för dessa inredningsval erläggs direkt till entreprenören.

C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv

Förvärv av fastighet samt aktier i markbolag*	27 643 646 kr
Totalentreprenad	100 932 854 kr
Summa slutlig beräknad kostnad	128 576 500 kr

- * Fastighetens taxeringsvärde har ännu ej fastställts men beräknas till 68 800 000 kr.
Av totala taxeringsvärdet utgör markvärdet 15 800 000 kr och 53 000 000 kr byggnadsvärdet.

Bostadsrättsföreningen har förvärvat samtliga aktier i ett av Nordr Sverige AB:s helägda aktiebolag Eburnea Fastighet 5 AB som ägde fastigheten Göteborg Tynnered 8:4. Fastigheten har överlåtits till föreningen och aktiebolaget ska likvideras. Nordr Sverige AB kommer att utföra och bekosta likvidationen av bolaget. Föreningen kommer bli lagfaren ägare av fastigheten. Förvärvet medför en latent skatteskuld, vilket innebär att om föreningen i framtiden skulle avyttra hela eller del av fastigheten utgår skatt på mellanskillnaden mellan anskaffningsvärdet av fastigheten och det då aktuella försäljningspriset.

Den latent skatteskulden är beräknad till 2248440 kr.

Om upplåtelseavgifterna ändras mot vad som framgår i denna ekonomisk plan, kommer motsvarande förändring att justeras mot priset på aktierna oavsett om upplåtelseavgifterna blir högre eller lägre.

D. Preliminär finansieringsplan

Finansiering	Lånebelopp	Bindningstid	Räntesats	Räntekostnad år	Amortering
Lån 1	8 592 000	Rörlig	4,95%	425 304	51 552
Lån 2	8 592 000	2 år	4,85%	416 712	51 552
Lån 3	8 592 000	5 år	4,36%	374 611	51 552
Summa lån	25 776 000			1 216 627	154 656
Insatser	77 328 000				
Upplåtelseavgifter	25 298 500				
Återbetalning av moms**	174 000				
Summa Finansiering	128 576 500				

- ** Föreningen beräknar att få 174 000 kr i mervärdesskatt återbetalt från Skatteverket. I det fall återbetalningen blir lägre än ovan nämnt belopp justeras kontraktssumman i motsvarande mån genom att minskakontraktssumma för totalentreprenaden. Momsåterbetalningen förutsätter att föreningen bedriver momspliktig verksamhet. Om den momspliktiga verksamheten upphör innan, kan jämkning bli aktuell.

Föreningens räntekostnad har beräknats utifrån ett antagande om en genomsnittlig ränta om 4,72 %.

Amorteringen sker enligt en serieplan på 50 år, med en bedömning att amorteringen är 0,6 % år 1.

Ökningsfaktorn i serieplanen är 7,3 %.

Banken har lämnat en finansieringsoffert 2023-08-29 med en snittränta om 4,72 %

och en offererad amortering om 154 656 kr.

Räntorna kan komma att förändras till den dag föreningen placerar sin långsiktiga belåning.

Nordr Sverige AB har till föreningen lämnat en räntegaranti om 3,25% som gäller från första inflyttning till tre år efter att föreningens lån har slutplacerats. Räntegarantins påverkan på föreningens räntekostnad har inte tagits med i denna ekonomisk plan.

Vid slutlig placering av lånen kan fördelning och bindningstid bli annan än ovanstående.

Räntorna är baserade på gällande villkor och regler. Ändras förutsättningarna kan det innebära såväl ökande som minskade kostnader.

Som säkerhet för lånen i fastigheten lämnas pantbrev i fastigheten Göteborg Tynnered 8:4 omfattande 25 776 000 kr inom 25 776 000 kr.

E. Beräknade intäkter och kostnader år 1

Intäkter			
Årsavgift ¹	2 148 m ²	940 kr/m ²	2 018 151
Årsavgift Triple play	43 enheter	2 388 kr/år	102 700
Årsavgift hushållsel inkl. moms		62 kr/m ²	133 543
Årsavgift varmvatten inkl. moms		46 kr/m ²	97 993
Hysesintäkt utvändig markparkering	14 st	600 kr/plats/mån	100 800
Hysesintäkt elbilplatser*	2 St	700 kr/plats/mån	36 600
Inkl schablon elförbrukning			
Solceller			18 000
Totala intäkter			2 507 787
Kostnader			
Räntekostnader			1 216 627
Avskrivning ²			1 259 978
Summa kapitalkostnad			2 476 605
Driftskostnader och löpande underhåll³			
Fastighetsskötsel och städning ⁴			169 500
Hisskötsel ⁵			7 800
Telia triple play (digital-TV/IP-telefoni/bredband)			102 700
El (fastighetsel)			88 800
El (hushållsel)			133 500
Värme och varmvatten			155 100
Vatten och avlopp			70 100
Återvinning och restavfall			76 200
Fastighetsförsäkring inkl bostadsrättstillägget			34 400
Ekonomisk förvaltning			84 800
Revisionsarvode			16 500
Styrelsearvode			23 800
Övriga kostnader (serviceavtal, entrémattor, måttjänst IMD, löpande underhåll m.m.)			70 200
Summa driftskostnader och löpande underhåll			1 033 400
Yttre fondavsättning			
Avsättning till den yttre fonden ⁶			103 104
Totala kostnader			3 613 109
Resultat			-1 105 322

Noter

- ¹ Årsavgiften är baserad på föreningens räntekostnader, driftskostnader, avsättning till yttre fond och amortering. Avskrivningen är inte medräknad då den endast påverkar resultatet och inte föreningens likviditet.
- ² Avskrivningen sker med komponentavskrivning och den genomsnittliga avskrivningstiden är 60 år. Entreprenadkostnaden är avskrivningsunderlaget.
- ³ Driftskostnaderna inkl. moms är beräknade efter normalförbrukning. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.
- ⁴ Inkluderar teknisk förvaltning.
- ⁵ Serviceavtal inkl larmjour för hissar tecknas av föreningen med Schindler för garantitiden.
- ⁶ Bostadsrättsföreningen sätter av 48 kr per kvm till den yttre fonden.

F. Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Lägenhets- nummer	Boarea kvm	Lägenhets- beskrivning	Insats	Upplåtelse- avgift	Insats + upplåtesavgift	Lån per lgh	Andelstal	Årsavgift	Månads- avgift	Årsavgift triple play	Årsavgift el inkl moms	Årsavgift varm-vatten inkl moms	Total årsavgift
Onyxgatan 4	2-1001	61	3 RKUF	2 196 000	299 000	2 495 000	700 772	2,7187%	54 867	4 572	2 388	3 792	2 783	63 831
	2-1002	61	3 RKUF	2 196 000	249 000	2 445 000	700 772	2,7187%	54 867	4 572	2 388	3 792	2 783	63 831
	2-1101	53	2 RKF	1 908 000	187 000	2 095 000	607 798	2,3580%	47 588	3 966	2 388	3 295	2 418	55 689
	2-1102	47	2 RKBf	1 692 000	453 000	2 145 000	570 990	2,2152%	44 706	3 726	2 388	2 922	2 144	52 161
	2-1103	40	2 RKBf	1 440 000	355 000	1 795 000	504 179	1,9560%	39 475	3 290	2 388	2 487	1 825	46 175
	2-1104	61	3 RKBf	2 196 000	299 000	2 495 000	707 603	2,7452%	55 402	4 617	2 388	3 792	2 783	64 366
	2-1105	61	3 RKBf	2 196 000	493 500	2 689 500	707 603	2,7452%	55 402	4 617	2 388	3 792	2 783	64 366
	2-1106	32	1 RKF	1 152 000	343 000	1 495 000	410 380	1,5921%	32 131	2 678	2 388	1 989	1 460	37 969
	2-1201	53	2 RKBf	1 908 000	561 500	2 469 500	628 238	2,4373%	49 188	4 099	2 388	3 295	2 418	57 290
	2-1202	47	2 RKBf	1 692 000	503 000	2 195 000	570 990	2,2152%	44 706	3 726	2 388	2 922	2 144	52 161
	2-1203	40	2 RKBf	1 440 000	380 000	1 820 000	504 179	1,9560%	39 475	3 290	2 388	2 487	1 825	46 175
	2-1204	61	3 RKBf	2 196 000	603 500	2 799 500	707 603	2,7452%	55 402	4 617	2 388	3 792	2 783	64 366
	2-1205	61	3 RKBf	2 196 000	299 000	2 495 000	707 603	2,7452%	55 402	4 617	2 388	3 792	2 783	64 366
	2-1206	32	1 RKBf	1 152 000	443 000	1 595 000	430 820	1,6714%	33 731	2 811	2 388	1 989	1 460	39 569
	2-1301	53	2 RKBf	1 908 000	616 500	2 524 500	628 238	2,4373%	49 188	4 099	2 388	3 295	2 418	57 290
	2-1302	47	2 RKBf	1 692 000	553 000	2 245 000	570 990	2,2152%	44 706	3 726	2 388	2 922	2 144	52 161
	2-1303	40	2 RKBf	1 440 000	405 000	1 845 000	504 179	1,9560%	39 475	3 290	2 388	2 487	1 825	46 175
	2-1304	61	3 RKBf	2 196 000	424 000	2 620 000	707 603	2,7452%	55 402	4 617	2 388	3 792	2 783	64 366
	2-1305	61	3 RKBf	2 196 000	374 000	2 570 000	707 603	2,7452%	55 402	4 617	2 388	3 792	2 783	64 366
	2-1306	32	1 RKBf	1 152 000	468 000	1 620 000	430 820	1,6714%	33 731	2 811	2 388	1 989	1 460	39 569
	2-1401	53	2 RKBf	1 908 000	699 000	2 607 000	628 238	2,4373%	49 188	4 099	2 388	3 295	2 418	57 290
	2-1402	47	2 RKBf	1 692 000	860 000	2 552 000	570 990	2,2152%	44 706	3 726	2 388	2 922	2 144	52 161
	2-1403	40	2 RKBf	1 440 000	455 000	1 895 000	504 179	1,9560%	39 475	3 290	2 388	2 487	1 825	46 175
	2-1404	61	3 RKBf	2 196 000	499 000	2 695 000	707 603	2,7452%	55 402	4 617	2 388	3 792	2 783	64 366
	2-1405	61	3 RKBf	2 196 000	713 500	2 909 500	707 603	2,7452%	55 402	4 617	2 388	3 792	2 783	64 366
	2-1406	32	1 RKBf	1 152 000	685 000	1 837 000	430 820	1,6714%	33 731	2 811	2 388	1 989	1 460	39 569
	2-1501	53	2 RKBf	1 908 000	781 500	2 689 500	628 238	2,4373%	49 188	4 099	2 388	3 295	2 418	57 290
	2-1502	47	2 RKBf	1 692 000	703 000	2 395 000	570 990	2,2152%	44 706	3 726	2 388	2 922	2 144	52 161
	2-1503	40	2 RKBf	1 440 000	505 000	1 945 000	504 179	1,9560%	39 475	3 290	2 388	2 487	1 825	46 175
	2-1504	61	3 RKBf	2 196 000	574 000	2 770 000	707 603	2,7452%	55 402	4 617	2 388	3 792	2 783	64 366
	2-1505	61	3 RKBf	2 196 000	796 000	2 992 000	707 603	2,7452%	55 402	4 617	2 388	3 792	2 783	64 366
	2-1506	32	1 RKBf	1 152 000	740 000	1 892 000	430 820	1,6714%	33 731	2 811	2 388	1 989	1 460	39 569
	2-1601	53	2 RKBf	1 908 000	864 000	2 772 000	628 238	2,4373%	49 188	4 099	2 388	3 295	2 418	57 290
	2-1602	47	2 RKBf	1 692 000	1 025 000	2 717 000	570 990	2,2152%	44 706	3 726	2 388	2 922	2 144	52 161
	2-1603	40	2 RKBf	1 440 000	555 000	1 995 000	504 179	1,9560%	39 475	3 290	2 388	2 487	1 825	46 175



	Lägenhets- nummer	Boarea kvm	Lägenhets- beskrivning	Insats	Upplåtelse- avgift	Insats + upplåtesavgift	Lån per lgh	Andelstal	Årsavgift	Månads- avgift	Årsavgift triple play	Årsavgift el inkl moms	Årsavgift varm-vatten inkl moms	Total årsavgift
Onyxgatan 4	2-1604	61	3 RKBf	2 196 000	649 000	2 845 000	707 603	2,7452%	55 402	4 617	2 388	3 792	2 783	64 366
	2-1605	61	3 RKBf	2 196 000	1 135 500	3 331 500	707 603	2,7452%	55 402	4 617	2 388	3 792	2 783	64 366
	2-1606	32	1 RKBf	1 152 000	795 000	1 947 000	430 820	1,6714%	33 731	2 811	2 388	1 989	1 460	39 569
	2-1701	53	2 RKBf	1 908 000	974 000	2 882 000	628 238	2,4373%	49 188	4 099	2 388	3 295	2 418	57 290
	2-1702	47	2 RKBf	1 692 000	878 000	2 570 000	570 990	2,2152%	44 706	3 726	2 388	2 922	2 144	52 161
	2-1703	40	2 RKBf	1 440 000	655 000	2 095 000	504 179	1,9560%	39 475	3 290	2 388	2 487	1 825	46 175
	2-1704	61	3 RKBf	2 196 000	749 000	2 945 000	707 603	2,7452%	55 402	4 617	2 388	3 792	2 783	64 366
	2-1705	61	3 RKBf	2 196 000	699 000	2 895 000	707 603	2,7452%	55 402	4 617	2 388	3 792	2 783	64 366
	Justering						129	0,0005%						
Totalt		2148		77 328 000	25 298 500	102 626 500	25 776 000	100%	2 018 141	168 178	102 700	133 543	97 993	2 352 377

R=Rum, K=Kök, B=Balkong, U=Uteplats, F=Förråd, T=Terrass

Angiven area är baserad på ritning, därför är arean cirka. Arean är avrundad till närmsta heltal.

Årsavgifterna är fördelade enligt andelstal som föreskrivs i föreningens stadgar.

Andelstalen är beräknade till större delen på boarea samt därutöver på att lägenheterna är utrustade med kök, våtrum, balkong uteplats mm.

Bostadsrättshavaren ska svara för årsavgiften, årsavgiften för hushållsel och varmvatten enligt verklig förbrukning och årsavgiften för Triple play (IP-telefoni, bredband och digital-TV).

Samtliga avgifter betalas månadsvis till föreningen.

Gällande förbrukning av hushållsel och varmvatten har detta beräknats utifrån schablon. Detta innebär att årsavgiften för hushållsel och varmvatten kan variera beroende på antalet personer i hushållet och levnadsvanor samt aktuell kostnad för hushållsel och varmvatten. Debitering sker efter faktisk förbrukning.

Utöver årsavgiften tillkommer kostnader för hemförsäkring och eventuell hyra av parkeringsplatser.



G. Nyckeltal

Anskaffningskostnad per kvm	59 859
Insatser och upplåtelseavgifter per kvm	47 778
Belåning per kvm år 1	12 000
Belåningsgrad, lån i förhållande till föreningens anskaffningskostnad	20%
Driftskostnader per kvm år 1	481
Årsavgifter per kvm år 1	1 095
Antagen räntenivå , genomsnitt År 1-5	4,72%
Avsättning till underhållsfond och avskrivning per kvm år 1	635
Genomsnittlig förbrukning samt Triple play, per kvm år 1	156
Avättning till yttre fond plus amortering per kvm år 1	120
Samtliga nyckeltal är beräknade per BOA	

H. Ekonomisk prognos

Samtliga värden i tusentals kronor (kkr)

INTÄKTER	År	1	2	3	4	5	6	11	16
Årsavgifter ¹		2 352	2 399	2 447	2 496	2 546	2 597	2 868	3 166
Bilplatser		137	140	143	146	149	152	167	185
Solceller		18	18	19	19	19	20	22	24
Summa Intäkter		2508	2558	2609	2661	2715	2769	3057	3375
KOSTNADER									
Kapitalkostnader									
Räntor ²		1 217	1 209	1 201	1 193	1 184	1 174	1 114	1 029
Avskrivningar		1 260	1 260	1 260	1 260	1 260	1 260	1 260	1 260
Driftskostnader inkl									
Löpande kostnader ³		1 033	1 054	1 075	1 097	1 119	1 141	1 260	1 391
Fonderingar									
Avsättning till yttre underhåll ³		103	105	107	109	112	114	126	139
Övriga kostnader									
Kommunal fastighetsavgift ⁴		0	0	0	0	0	0	0	92
SUMMA KOSTNADER		3 613	3 629	3 644	3 659	3 674	3 689	3 760	3 910
ÅRETS RESULTAT		-1 105	-1 071	-1 035	-998	-960	-920	-703	-535
ACK RESULTAT		-1 105	-2 176	-3 211	-4 209	-5 168	-6 089	-10 052	-12 898
AMORTERING		155	166	178	191	205	220	313	445
ÅRETS KASSAFLÖDE		103	129	154	180	207	233	370	418
ACK KASSALIKVIDITET		103	232	386	567	773	1 007	2 581	4 759
YTTRE FONDEN		103	208	316	425	537	650	1 255	1 922

¹ Åvgifterna är uppräknade med 2% per år.

² Den beräknade snitträntan är 4,72 %.

³ Inflationen är beräknad till 2% per år

⁴ Enligt nuvarande skatteregler är bostäder som har värdeår 2012 eller senare helt befriade från den Kommunala fastighetsavgiften de första 15 åren.

I. KÄNSLIGHETSANALYS

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 11	Ar 16
Genomsnittliga årsavgifter per m²	1 095	1 117	1 139	1 162	1 185	1 209	1 335	1 474
Antagen inflationsnivå								
Antagen räntenivå + 1%	1 215	1 236	1 258	1 280	1 302	1 325	1 445	1 575
Antagen räntenivå + 2%	1 335	1 356	1 376	1 398	1 419	1 441	1 555	1 677
Antagen räntenivå								
Antagen inflationsnivå + 1%	1 095	1 122	1 150	1 179	1 208	1 238	1 401	1 586
Antagen inflationsnivå + 2%	1 095	1 128	1 161	1 196	1 232	1 269	1 473	1 715

Ränte- och inflationsantagande

Antagen inflationsnivå 2,00%

Antagen räntenivå 4,72% är den beräknade räntan år 1-16, det motsvarar snitträntan av den beräknade räntan under rubriken D.

Ovanstående belopp avser kr/m² genomsnitt.

Årsavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna bestäms av andelstalen som redovisas i under rubriken F.

J. Beräkning av årsavgiften

Årsavgiften är baserad på föreningens räntekostnader, driftskostnader, avsättning till yttre fond, fastighetsskatt och amortering. Avskrivningen är inte medtagen då den endast påverkar resultatet och inte föreningens likviditet.

Utbetalningar och avsättningar

Räntekostnader	1 216 627
Driftskostnader	1 033 400
Avsättning till yttre fond	103 104
Amortering	154 656
Summa	2 507 787

Övriga inbetalningar

Årsavgift Triple play	-102 700
Årsavgift hushållsel inkl. moms	-133 543
Årsavgift varmvatten inkl. moms	-97 993
Hysesintäkt utvändig markparkering	-100 800
Hysesintäkt elbilplatser*	-36 600
Solceller	-18 000
Summa	-489 636

Utbetalningar och avsättningar	2 507 787
Övriga inbetalningar	-489 636
Årsavgifter	2 018 151



K. Särskilda förhållanden

1. Medlem till vilken föreningen upplåtit bostadsrätt ska erlagga insats, upplåtelseavgift och årsavgift med belopp som har angivits i lägenhetsförteckningen, som styrelsen beslutar.

Årsavgifterna fördelas efter bostadsrättens andelstal som är baserade på föreningens årliga utbetalningar avseende primärt drifts- och finansieringskostnader samt amorteringar och avsättningar. Årsavgift utgår efter verklig förbrukning för hushållsel och varmvatten samt fast belopp för Triple play. Vid överskriden förfallodag utgår påminnelseavgift.
2. Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
3. Det åligger styrelsen att bevaka föreningens ekonomi och utefter det bestämma föreningens avgifter, styrelsen har alltså rätt att besluta om avgiftsförändring.
4. Pantsättningsavgift, upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och avgift för andrahandsuthyrning kan enligt föreningens stadgar tas ut efter beslut av styrelsen.
5. I Ekonomisk plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade intäkter och kostnader, hänförs sig till tidpunkten för ekonomisk plan upprättande kända förutsättningar.
6. Styrelsen äger rätten att avgöra bindningstiden på lånen, vilket innebär att de kan ändras.
7. Bostadsrättshavaren ska utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid, för entreprenörens utförande av efterarbeten och garantiarbeten efter avisering från styrelsen eller entreprenören.
8. I området kan det pågå olika arbeten fram till dess att utbyggnaden av området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning/skadestånd på grund av olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger ej.
9. Vid föreningens upplösning ska tillgångar fördelas mellan bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas insatser och upplåtelseavgifter.
10. Bostadsrättshavaren bör ha en giltig hemförsäkring medan bostadsrättstillägget ingår i bostadsrättsföreningens fastighetsförsäkring.

Bostadsrättsföreningen Parkhusen

Upprättad	2023-08-31
Ort	Datum

Åke Ahlinder

Olle Kruus

Fredrik Wilson



Verifikat

Transaktion 09222115557500204782

Dokument

Ekonomisk plan Brf Parkhusen 230907 Huvuddokument 12 sidor Startades 2023-09-08 11:32:19 CEST (+0200) av Fredrik Brännström (FB) Färdigställt 2023-09-08 13:52:46 CEST (+0200)	Intyg Brf Parkhusen Bilaga 1 2 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Fredrik Brännström (FB)
---	--

Signerande parter

Fredrik Brännström (FB) Nordre Sverige AB Org. nr 556550-7307 fredrik.brannstrom@nordre.com +46725079162  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "FREDRIK WILSON" Signerade 2023-09-08 11:33:07 CEST (+0200)	Olle Kruus (OK) okruus@gmail.com +46703103108  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Raivo Olle Kruus" Signerade 2023-09-08 13:24:37 CEST (+0200)
Åke Ahlinder (ÅA) aake.ahlinder@gmail.com +46705425616  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KARL ÅKE AHLINDER" Signerade 2023-09-08 13:12:50 CEST (+0200)	Björn Olofsson (BO) bjorn@vattentornshuset.se +46708850101  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Björn Erik Olofsson" Signerade 2023-09-08 13:47:47 CEST (+0200)
Jan-Olof Sjöholm (JS) janolofsjoholm1@gmail.com +46709548108	



Verifikat

Transaktion 09222115557500204782



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Ronny Jan-Olof Sjöholm"
Signerade 2023-09-08 13:52:46 CEST (+0200)*

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



INTYG

avseende Bostadsrättsföreningen Parkhusen, orgnr: 769635-6752, Göteborg kommun.

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomisk plan upprättad 31 augusti 2023, får härmed avge följande intyg.

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

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Vidare anser vi att förutsättningarna enligt 1 kap. 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda.

Kostnad för fastighetens förvärv avser beräknad kostnad.

Vi har ej besökt fastigheten då vi anser att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för vår granskning.

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.

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

Jan-Olof Sjöholm

Björn Olofsson

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer.

Bilaga till granskningsintyg för Brf Parkhusen

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Registreringsbevis daterat 2023-09-01
Föreningens Stadgar registrerade 2021-09-22
Bankoffert 2023-08-29
Överenskommelse om räntegaranti 2023-01-18
Fastighetsfakta 2023-08-31
Bygglov 2021-10-27
Aktieöverlåtelseavtal 2023-08-28
Köpebrev 2023-08-28
Avtal om överlåtelse av rörelse 2023-08-28
Totalentreprenadkontrakt 2023-08-28
Överenskommelse om investeringsmoms 2023-08-28
Överenskommelse om räntegaranti 2023-01-28
Förbindelse skatt 2023-08-28
Garanti 2023-08-28
Avskrivningsunderlag K3
Beräkning driftutbetalningar
Beräkning Taxvärde
Energiberäkning
Situationsplan, fasader, sektion, planer.