

**EKONOMISK PLAN FÖR  
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN PILGRIMSHÖJDEN I KORTEDALA**

**Org nr. 769632-5245**

**Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:**

	<i>sid</i>
A Allmänna förutsättningar	1
B Beskrivning av fastigheterna	2-5
C Kostnader för föreningens fastighetsförvärv och finansieringsplan	6
D Beräkning av föreningens årliga kostnader	7-8
E Beräkning av föreningens årliga intäkter	9
Lägenhetsförteckning	10
F Ekonomisk prognos, 12-årsgraf och känslighetsanalys	11-13
G Särskilda förhållanden	14

## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN PILGRIMSHÖJDEN I KORTEDALA

### A Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Pilgrimshöjden i Kortedala, som har sitt säte i Göteborg, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Under kvartal 2 2017 till kvartal 3 2018 planeras bebyggelse av sammanlagt 20 bostadsrätter, varav 15 är fristående hus på 120 kvm och 5 är fristående hus på 140 kvm. Alla hus har förråd och carport. Bebyggelsen utgör ett av flera utbyggnadsprojekt i området. Planförhållandena regleras i Detaljplan för Bostäder m.m. vid Decenniumplan inom stadsdelen Kortedala i Göteborg som vann laga kraft 2014-02-12. Bygglov meddelades 2016-09-26.

Upplåtelsen av bostadsrätterna i föreningen beräknas ske med start under april 2018, dock tidigast då ekonomisk plan registrerats och slutlig anskaffningskostnad redovisats på extra stämma. Inflyttning i lägenheterna beräknas ske under juni till och med september 2018. 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 på avtalad köpeskilling samt på upphandlingsprotokoll med NCC Sverige AB och på beräkning av under byggnadstiden tillkommande kostnader. Samtliga byggherrekostnader ingår i fastighetsförvärvet, såsom exempelvis kostnad för lagfart, pantbrev och fastighetsbildning. NCC Sverige AB genomför byggnadsprojektet på totalentreprenad.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

SEB finansierar projektet långsiktigt.

I separat garantiförbindelse till förmån för föreningen garanterar Sverigehuset i Göteborg AB ("Sverigehuset") att den slutliga kostnaden för föreningens fastighetsförvärv överensstämmer med denna plan. Sverigehuset garanterar vidare att stå alla merkostnader för eventuellt osålda lägenheter från planerad inflyttningsdag samt att köpa eventuellt osålda (ännu inte upplåtna) lägenheter på avräkningsdagen. Avräkningsdagen är den dag då föreningen tar över det ekonomiska ansvaret, vilket inträffar senast sex månader efter godkänd slutbesiktning och slutfinansiering av fastigheten har skett. Sverigehuset svarar för föreningens samtliga utgifter för drift och kapital samt uppbär alla inkomster fram till avräkningsdagen då likvidavräkning sker. Föreningen står kostnaden för avskrivning av byggnad från den dag byggnaden tas i bruk. Föreningens bokföringsmässiga kostnad för avskrivning av byggnad påverkar inte likviditeten.

Individuella tillval betalas av respektive bostadsrättshavare utöver insats. Betalningen av tillval sker direkt till entreprenören/leverantören.

Föreningen kommer att utgöra ett äkta privatbostadsföretag när bostäderna upplåts till medlemmarna. Redovisning kommer att ske enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BNFAR 2016:10; Årsredovisning i mindre företag (K2).

## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN PILGRIMSHÖJDEN I KORTEDALA

### B Beskrivning av fastighet

Fastighetsbeteckning	Göteborg Kortedala 148:1
Adress	Millenniumgatan 2-8, 12-18, 22-34, 38-42, 46-48, 415 10 Göteborg
Fastighetens areal prel.	9 111 m <sup>2</sup>
Boarea	2 500 m <sup>2</sup>
Byggnadernas antal	20 fristående hus
Antal bostadslägenheter	20 bostadsrättslägenheter
Våningar	Två våningar utan källare och vind
Allmänna ytor	naturmark

Föreningen har fler än en byggnad som är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

### Parkering

Alla hus har egen carport för parkering som ingår i upplåtelsen på samma sätt som marken som ligger i direkt anslutning till bostäderna. Föreningen har sex gästparkeringsplatser på fastigheten.

### Servitut/ledningsrätt/nyttjanderätt

Fastigheten belastas av ett servitut till förmån för fastigheten Göteborg Kortedala 144:2. Det avser fyra gästparkeringsplatser som den föreningen kommer stå driftskostnad för och ta eventuell intäkt från.

### Mediaanslutning

Bredband, TV och bredbandstelefontjänst kommer finnas i samtliga bostäder genom Telia triple play (kollektiv anslutning).

### Försäkringar

Fastigheten är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens försorg. Vid slutbesiktning övertar föreningen ansvaret för att fastigheten är fullvärdesförsäkrad. Fastigheten kommer då fullvärdesförsäkras hos Länsförsäkringar.

### Sophämtning

Varje hus kommer ha sitt eget abonnemang för sophämtning. Två sopkärl kommer placeras på respektive tomt.

## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN PILGRIMSHÖJDEN I KORTEDALA

### Kortfattad byggnadsbeskrivning

<b>Grundläggning</b>	Radonskyddad betongplatta på mark med underliggande isolering.
<b>Konstruktion</b>	Bjälklag och lägenhetsskiljande väggar i trä. Det åvilar entreprenören att uppfylla gällande krav på bärighet, brandkrav, ljudisolering mellan och i lägenheterna, fuktisolering etc.
<b>Ytterväggar</b>	Liggande fasspontpanel, målad.
<b>Lägenhetsskiljande väggar</b>	Träväggar
<b>Innerväggar ej bärande</b>	Gipsskiva Regelverk Gipsskiva
<b>Bjälklag</b>	Trä
<b>Yttertak</b>	Papp
<b>Invändig trappa i trapphus</b>	Trätrappa
<b>Ytterdörrar</b>	Fabriksmålad trädörr
<b>Fönster</b>	Karm i trä, typ Nordan
<b>Plåtarbeten</b>	Hängrännor, fotplåt, stuprör, droppbleck och dylikt utföres med plåt eller likvärdigt.
<b>Mark</b>	Angöringsgata och parkeringar utföres med asfalt.  Uteplatser och gång med betongmarksten, i övrigt gräsytor, trall och häckar.
<b>Uppvärmningssystem</b>	Bostadshusen värms med golvvärme i entrevåning och radiatorer på övre plan med hjälp av frånluftvärmepump.
<b>Ventilation</b>	Lägenheterna är försedda med mekanisk frånluftsventilation med värmeväxling.
<b>VA och el</b>	Fastigheten blir ansluten till allmänt VA och elnät.

## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN PILGRIMSHÖJDEN I KORTEDALA

**G = golv**      **Fo = foder**      **S = socklar**      **V = väggar**  
**D = dörrar**      **T = tak**      **Fö = fönster**      **Ö = övrigt**

---

<b>Entré/hall</b>	G S Fo V D T Ö	Ekparkett/klinker Trä, vita Trä, vita Målad gipsvägg Slät, vit, typ Swedoor Målning gips Skåpsinredning enl. ritning
<b>Kök</b>	G S Fo V Fö T Ö	Ekparkett Trä, vita Trä, vita Målad gipsvägg, kakel som stänkskydd Aluminium/trä, fabriksmålade. Målning gips <i>Köksenhet:</i> Skåpsnickerier, omfattning enligt ritning, Marbodol. Kyl/sval typ Electrolux Frysskåp typ Electrolux Glaskeramikhäll typ Electrolux Mikrovågsugn typ Electrolux Inbyggnadsugn typ Electrolux Diskmaskin typ Electrolux Spisfläkt anpassad till avsedd ventilation Vask rostfritt Belysning under hyllor Bänkskiva, laminat
<b>Bad /Tvätt</b>	G Fo V D T Ö	Klinker Trä, vita Kakel Slät, vit, typ Swedoor Målning, gips Tvättmaskin typ Electrolux Torktumlare typ Electrolux Väggskåp och bänkskiva ovan tvättmaskin och torktumlare Duschvägg, kommod och skåp Svedbergs WC-stol Handdukskrokar, toalettpappershållare, badhanddukskrokar

2018032801120



## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN PILGRIMSHÖJDEN I KORTEDALA

<b>Sovrum</b>	G	Ekparkett
	S	Trä, vita
	Fo	Trä, vita
	V	Målad gipsvägg
	D	Slät, vit, typ Swedoor
	Fö	Trä, fabriksmålade. Aluminium / trä
	T	Målning gips
	Ö	Garderober enligt ritning
<b>Vardagsrum</b>	G	Ekparkett
	S	Trä, vita
	Fo	Trä, vita
	V	Målad gipsvägg
	Fö	Aluminium/trä, fabriksmålade.
	T	Målning gips
<b>WC</b>	G	Klinker
	Fo	Trä, vita
	V	Klinker
	D	Slät, vit, typ Swedoor
	T	Målning, gips
	Ö	WC-stol, kommod och spegel från Svedbergs handdukskrokar, toalettpappershållare
<b>Klk</b>	G	Parkett
	V	Målad gipsvägg
	T	Målning gips
	D	Slät, vit, typ Swedoor
	Fo	Trä, vita
	S	Trä, vita
	Ö	Klädstång och hylla

En omgång ritningar hålls tillgängliga hos föreningens styrelse.

## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN PILGRIMSHÖJDEN I KORTEDALA

### C Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Köpeskilling för föreningens fastighet	45 448 212 kr
Nybyggnadskostnader	43 151 788 kr
Likviditetsreserv	<u>100 000 kr</u>
<b>Summa</b>	<b>88 700 000 kr</b>

### Finansieringsplan

Fastighetsförvärv enligt ovan	88 700 000 kr
Föreningens lån	- 25 000 000 kr
Insatser och upplåtelseavgifter	<u>- 63 700 000 kr</u>
<b>Summa</b>	<b>0 kr</b>

### Nyckeltal

Area	
Bostadsarea bruttoarea (BTA)	3 166 kvm
Upplåten bostadsarea (BOA)	2 500 kvm
Nyckeltal per kvadratmeter	
Anskaffningsvärde kronor per kvadratmeter bruttoarea (BTA)	28 016 kr/kvm
Insatser och upplåtelseavgifter kronor per kvadratmeter upplåten bostadsarea (BOA)	25 480 kr/kvm
Lån kronor per kvadratmeter upplåten bostadsarea (BOA)	10 000 kr/kvm
Årsavgifter fördelade efter insats, per kvadratmeter upplåten bostadsarea (BOA)	358 kr/kvm
Årsavgifter fördelade per hushåll (Triple Play), kronor/år	4 548 kr/hushåll
Kassaflöde per kvadratmeter BOA	60 kr/kvm
Tillkommande genomsnittliga förbrukningsavgifter som debiteras separat utöver årsavgift enligt andelstal, kronor per kvadratmeter upplåten bostadsarea (BOA). För mer info se avsnitt E.	141 kr/kvm

För övriga nyckeltal avseende intäkter, driftskostnader och kassaflöde, se flik F, Ekonomisk prognos.

## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN PILGRIMSHÖJDEN I KORTEDALA

### D Beräkning av föreningens årliga kostnader

Årliga kostnader avser år 1 efter färdigställande.

Lånen beräknas amorteras med 1 % årligen eller enligt, med banken, överenskommen amorteringsplan. Bindningstiden för lånen är rörligt-5 år, annan löp- och bindningstid kan bli aktuell. Säkerhet för lånen är pantbrev i föreningens fastighet. Avskrivning på byggnaden sker linjärt utifrån byggnadens ekonomiska livslängd som beräknas till 100 år. Avskrivningar på föreningens fastighet redovisas under rubriken F Ekonomisk prognos. Mark är inte underlag för avskrivningar. Avskrivningar ingår inte i föreningens avgiftsuttag. Föreningens amortering samt avsättning till underhållsfond ingår i avgiftsuttaget och skapar tillsammans utrymme för framtida återinvesteringar i föreningens hus.

Räntekostnaden för föreningens lån baseras på en rörlig ränta (STIBOR 3 mån) + en räntemarginal från banken. Den rörliga räntan är säkrad genom ett räntetak, där 33 procent av lånebeloppet är säkrat i 5 år och resterande 67 procent i 3 år. Föreningen är därigenom garanterad en högsta ränta som utgörs av räntetaksräntan + föreningens räntemarginal under tiden för räntetaksavtalen. Om den offererade räntan vid tidpunkten då föreningens lån skall betalas ut är lägre än nu säkrad ränta har föreningen rätt att välja då offererad ränta. Om den offererade räntan är högre än räntetaksräntan använder föreningen sitt räntetak.

Vid beräkning av föreningens räntekostnad har den rörliga räntan uppskattats till 0,75% + en från banken offererad räntemarginal om 0,85%.

I föreningens ekonomiska prognos sker en uppskattad ränteökning för föreningens lån med 0,5 % år fem och ytterligare 0,5 % år tio.

Lån	Belopp [SEK]	Räntesats [%]	Bindningstid [År]	Amortering [SEK]	Ränta [SEK]	Kapitalkostnad [SEK]
Lån 1	8 333 333	1,60%	Rörligt	83 333	133 333	216 667
Lån 2	8 333 333	1,60%	Rörligt	83 333	133 333	216 667
Lån 3	8 333 333	1,60%	Rörligt	83 333	133 333	216 667
Summa lån	25 000 000 kr	1,60%		250 000 kr	400 000 kr	650 000 kr
Lån		25 000 000 kr				
Insatser		63 700 000 kr				
Upplåtelseavgifter		0 kr				
Engångsbidrag		0 kr				
Summa finansiering		88 700 000 kr		Summa kapitalkostnad år 1		650 000 kr



# BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN PILGRIMSHÖJDEN I KORTEDALA

## Beräknade löpande kostnader och intäkter för Brf Pilgrimshöjden

### Kapitalkostnader

#### Kapitalkostnader

Räntekostnader	400 000 kr
Amortering (år 1) <sup>1</sup>	250 000 kr
<b>Delsumma</b>	<b>650 000 kr</b>

#### Avsättningar

Föreningens fastighetsunderhåll	60 kr / kvm Boa <sup>2</sup>	150 000 kr
<b>Delsumma</b>		<b>150 000 kr</b>

#### Driftskostnader<sup>3</sup>

Ekonomisk förvaltning och föreningens administration	31 250 kr
Fastighetsskötsel	15 000 kr
Försäkringar	23 250 kr
Revisionsarvode	15 000 kr
Styrelsearvode	10 000 kr
TV (Triple play)	90 960 kr
<b>Delsumma</b>	<b>185 460 kr</b>

#### Övriga kostnader

Fastighetsavgift för bostäder <sup>4</sup>	0 kr
<b>Delsumma</b>	<b>0 kr</b>

---

<b>Summa beräknade årliga kostnader år 1</b>	<b>985 460 kr</b>
--	-------------------

<sup>1</sup> Amortering enligt plan

<sup>2</sup> Enligt föreningens stadgar minst 25 kr/kvm.

<sup>3</sup> Driftskostnaderna är uppskattade efter normalförhållanden. Variationer över åren förekommer och det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre. Medlemmarna kommer att debiteras kostnaden för förbrukning av hushållsel, vatten, värme och sophämtning individuellt, vilket gör att kostnaden inte är med i föreningens driftskostnad.

<sup>4</sup> Enligt nu gällande lagstiftning utgår inte fastighetsavgift de femton första åren efter färdigställt värdeår. Taxeringsvärde inklusive nybyggnad har ännu ej fastställts, men beräknas bli 28 035 000 kr för byggnad och 9 780 000 kr för mark. Uppskattningen är baserad på "Beräknad fastighetstaxering småhus 2018-2020", värdeområde 1480263. Sverigehuset svarar för fastighetsavgift värdeåret.

## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN PILGRIMSHÖJDEN I KORTEDALA

### E Beräkning av föreningens årliga intäkter

Årliga intäkter avser år 1 efter färdigställande.

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar ska föreningens årliga kostnader, amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas insatser, per lägenhet och efter förbrukning.

#### Intäkter

Årsavgifter fördelade efter insatser	358 kr/kvm /år	894 500 kr
Årsavgifter fördelade per hushåll	4 548 kr/lägenhet /år	90 960 kr
<b>Summa beräknade årliga intäkter år 1</b>		<b>985 460 kr</b>

Årsavgifter fördelade per lägenhet avser kostnaden för mediaanslutning.

Till årsavgiften ovan tillkommer den del som beräknas efter förbrukning.

Hushållsel och värme	egen förbrukning/eget abonnemang
Vatten	egen förbrukning/eget abonnemang
Sophämtning	egen förbrukning/eget abonnemang

Tillkommande kostnad för egen förbrukning av hushållsel, vatten, värme och sophämtning beräknas till ca 17 000 kr/år. Den uppskattade kostnaden är beräknad på normalförbrukning för ett hus (120 kvm) med fyra personer boende.

## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN PILGRIMSHÖJDEN I KORTEDALA

### Lägenhetsförteckning

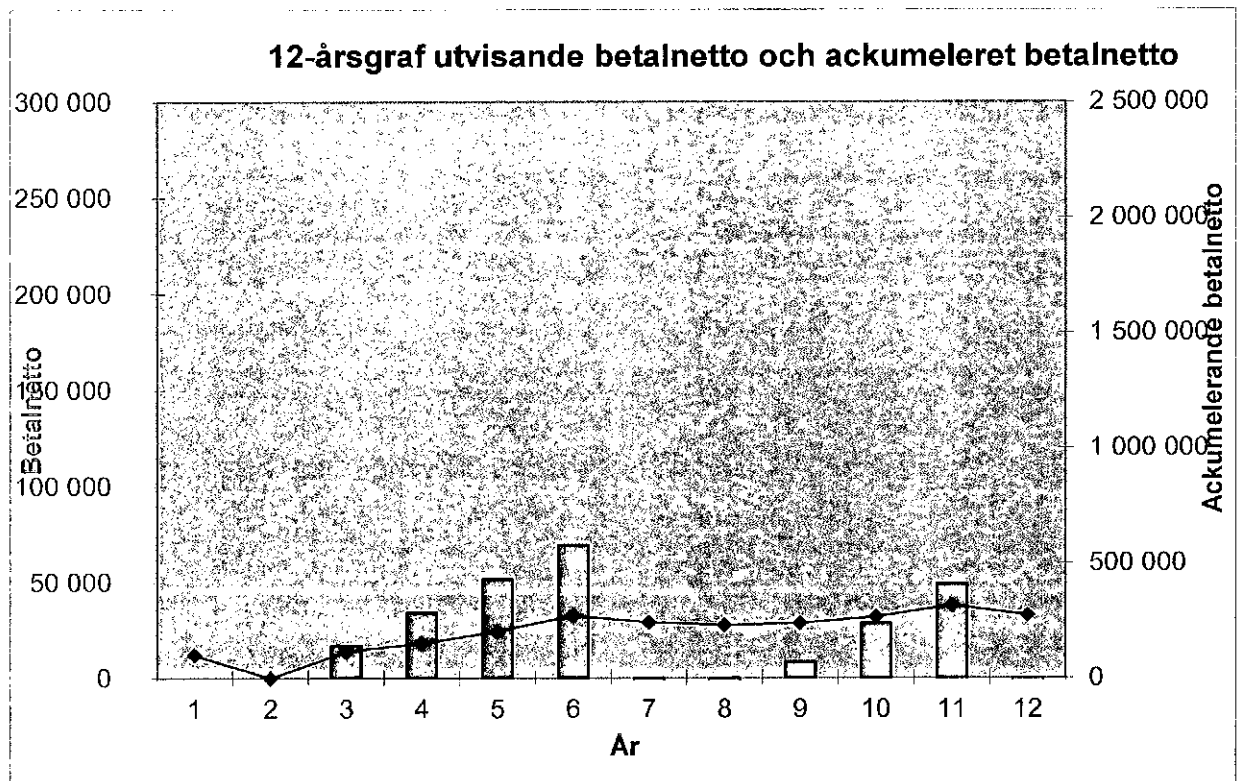
I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom lägenhetsarea, andelstal, insats, upplåtelseavgift, årsavgift och månadsavgift. Lägenhetsarean är avrundad till hela kvadratmeter och mätt enligt SS 21054:2009. Mindre avvikelser av lägenhetens area föranleder inte ändring av insats, andelstal eller årsavgift. Års- och månadsavgifter är angivna inklusive kostnaden för mediaanslutning, som beräknas per lägenhet. Notera att mindre avrundningar är gjorda på samtliga belopp.

Lgh Nr	Area [kvm]	RoK	Andelstal [%]	Insats [SEK]	Årsavgift [SEK]	Månadsavgift [SEK]
16	140	5	5,6000%	3 395 000	54 640	4 553
17	120	5	4,8000%	3 115 000	47 484	3 957
18	120	5	4,8000%	3 115 000	47 484	3 957
19	120	5	4,8000%	3 115 000	47 484	3 957
20	140	5	5,6000%	3 395 000	54 640	4 553
21	120	5	4,8000%	3 115 000	47 484	3 957
22	120	5	4,8000%	3 115 000	47 484	3 957
23	120	5	4,8000%	3 115 000	47 484	3 957
24	120	5	4,8000%	3 115 000	47 484	3 957
25	120	5	4,8000%	3 115 000	47 484	3 957
26	140	5	5,6000%	3 395 000	54 640	4 553
27	140	5	5,6000%	3 395 000	54 640	4 553
28	120	5	4,8000%	3 115 000	47 484	3 957
29	120	5	4,8000%	3 115 000	47 484	3 957
30	120	5	4,8000%	3 115 000	47 484	3 957
31	120	5	4,8000%	3 115 000	47 484	3 957
32	120	5	4,8000%	3 115 000	47 484	3 957
33	120	5	4,8000%	3 115 000	47 484	3 957
34	120	5	4,8000%	3 115 000	47 484	3 957
35	140	5	5,6000%	3 395 000	54 640	4 553
Summa	2 500		100,000%	63 700 000	985 460	82 122



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN PILGRIMSHÖJDEN I KORTEDALA  
12-årsgraf betalnetto

2018032801128



**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN PILGRIMSHÖJDEN I KORTEDALA****Känslighetsanalys**

Årsavgiften nedan avser den del som är fördelad efter insats.

	<i>Summa årliga intäkter per m<sup>2</sup>/boa</i>	<i>Summa årliga intäkter per m<sup>2</sup>/boa</i>	<i>Summa årliga intäkter per m<sup>2</sup>/boa</i>
<b>År</b>	<b>Enligt ekonomisk prognos</b>	<b>Om räntan över- stiger ekonomisk prognos med 1 %</b>	<b>Om inflationen överstiger ekonomisk prognos med 1 % *</b>
<b>1</b>	<b>358</b>	<b>458</b>	<b>358</b>
<b>2</b>	<b>365</b>	<b>464</b>	<b>366</b>
<b>3</b>	<b>372</b>	<b>470</b>	<b>374</b>
<b>4</b>	<b>380</b>	<b>477</b>	<b>382</b>
<b>5</b>	<b>387</b>	<b>483</b>	<b>390</b>
<b>6</b>	<b>395</b>	<b>490</b>	<b>399</b>
<b>7</b>	<b>403</b>	<b>497</b>	<b>408</b>
<b>8</b>	<b>411</b>	<b>504</b>	<b>417</b>
<b>9</b>	<b>419</b>	<b>511</b>	<b>426</b>
<b>10</b>	<b>428</b>	<b>519</b>	<b>436</b>
<b>11</b>	<b>436</b>	<b>526</b>	<b>445</b>
<b>12</b>	<b>490</b>	<b>534</b>	<b>501</b>

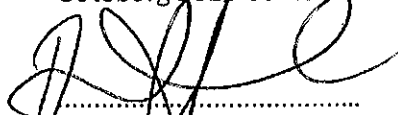
\* Driftskostnaden ökad med 1% per år i förhållande till ekonomisk prognos

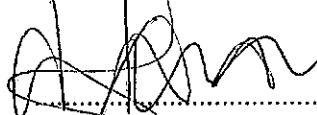
## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN PILGRIMSHÖJDEN I KORTEDALA

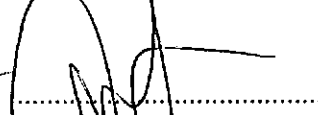
### G Särskilda förhållanden

1. Medlem 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 insatser, efter egen förbrukning eller per lägenhet. Bostadsrättshavaren betalar egna förbrukningsavgifter för hushållsel, vatten, värme och sophämtning samt en fast avgift per lägenhet för mediaanslutning. Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår inte, vare sig 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 ska äventyras.
3. Angiven bostadsyta är baserad på en på ritning uppmätt area. Mindre avvikelser i funktion eller bostadsyta påverkar inte de fastställda insatserna, upplåtelseavgifterna eller andelstalen.
4. Bostadsrättshavaren ska, på egen bekostnad, till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick i enlighet med föreningens stadgar. Mark i anslutning till alla lägenheter ingår i bostadsrätten. Omfattningen av detta framgår av bilaga till förhandsavtalet.
5. Vid bostadsrättsföreningens upplösning och likvidation ska föreningens tillgångar skiftas på så sätt föreningens stadgar föreskriver.
6. Årsavgift ska erläggas månadsvis i förskott.
7. Det åligger bostadsrättshavaren att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggförsäkring för bostadsrätt.
8. De i planen lämnade uppgifterna angående utförande, kostnader, intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för kalkylens upprättande kända kostnader och intäkter m.m.. Det innebär bland annat att ändringar i ränteläget under perioden fram till slutlig placering ger förändrade boendekostnader.
9. I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning på grund av olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger inte.
10. Sverigehuset äger rätt att nyttja ännu inte upplåtna lägenheter samt av Sverigehuset förvärvade lägenheter för visningsändamål.

Göteborg 2018-03-20

  
.....  
Anna Henriksson

  
.....  
Anneli Johnsson

  
.....  
Peter Jakobsson

# Sköldeberg FastighetsVärdering

## INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen från 2018-03-20 för **Bostadsrättsföreningen Pilgrimshöjden** (769632-5245) 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 har besökts och alla byggnader är uppförda, men de är för närvarande inredda i varierande omfattning från inflyttningsklart till isolering.

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

Intyget avser en preliminär kostnad.

Alla lägenheterna uppges vara sålda på förhandsavtal, så upplåtelseerna bedöms ske för alla lägenheterna.

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

Intyggivaren har ansvarsförsäkring hos Länsförsäkringar.

Göteborg 2018-03-26



Gunnar Sköldeberg

**Gunnar Sköldeberg Konsult AB**

Av Boverket förordnad intyggivare

### Underlag som varit tillgängligt vid planens bedömande:

- |                                  |                                |            |
|----------------------------------|--------------------------------|------------|
| ▪ Uppdragsbeställning            | Brf Pilgrimshöjden             | 2018-01-18 |
| ▪ Föreningsstadgar               | Brf, stämmobeslut              | 2018-01-15 |
| ▪ Registreringsbevis             | Bolagsverket                   | 2018-01-23 |
| ▪ Fastighetsdatautdrag           | Metria                         | 2018-03-15 |
| ▪ Tillstånd att ta emot förskott | Bolagsverket                   | 2016-09-08 |
| ▪ Garantiförbindelse             | Brf / Sverigehuset i Göteborg* | 2016-07-04 |



▪	Detaljplan, antagen	Göteborgs Stad	2013-11-26
▪	Genomförandeavtal	Göteborgs stad / Sverige*	2016-03-30
▪	Bygglov	Göteborgs Stad	2016-09-26
▪	Ritningar	-	2016-05-30
▪	Taxeringsvärdesberäkning	Skatteverket/Sverigehuset	2018-01-12
▪	Taxeringsvärdesberäkning	Skatteverket/Sverigehuset	2018-01-26
▪	Köpekontrakt, fastighet	Brf / Sverigehuset i Göteb*	2016-07-14
▪	Totalentreprenadkontrakt	Brf / NCC Sverige AB	2016-10-10
▪	Upphandlingsprotokoll	Sverige* / NCC Sverige AB	2016-06-13
▪	Låne- och ränteoffert	SEB	2018-03-12
▪	Revers	Brf / Sverigehuset i Göteborg*	2016-04-14
▪	Bekräftelse OTC derivattrans**	SEB / Sverigehuset i Göteb*	2016-07-05
▪	Servitutsavtal	Brf/Brf Pilgrimsleden i Kortedala	18-01-09



\*1 Sverigehuset i Göteborg AB

\*2 Bekräftelse OTC derivattransaktion, (räntetak), 2 st

## INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för **Bostadsrättsföreningen Pilgrimshöjden i Kortedala** (org nr 769632-5245), får härmed avge följande intyg:

Intyget avser en ekonomisk plan och innebär preliminär anskaffningskostnad.

De faktiska uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända. De i planen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och planen framstår som hållbar.

Platsbesök har inte bedömts tillföra något av betydelse för granskningen.

På grund av den företagna granskningen vilar planen, enligt min uppfattning, på tillförlitliga grunder.

Till grund för denna bedömning ligger att affären med fastigheten genomförs i enlighet med det pris, de kostnader samt övriga ekonomiska och faktiska förutsättningar och villkor som anges i planen.

Bostadsmarknaden på orten bedöms överensstämma med i planen angivna bostadspriser.

Göteborg den 23 mars 2018

Björn Sahlén

Advokatfirman Wåhlin AB

Av Boverket förordnad intygsgivare

Advokatverksamhet omfattas av ansvarsförsäkring

Handlingar som ligger till grund för bedömningen

Registreringsbevis		2017-01-23
Stadgar		2017-01-23
Fastighetsfakta		2018-03-22
Köpekontrakt	Brf / Sverigehuset i Göteborg AB	2016-07-04
Entreprenadavtal	Brf / NCC Sverige AB	2016-10-10
Garanti osålda lägenheter mm	Sverigehuset i Göteborg AB	2016-07-04
Beräknat taxeringsvärde		2018-01-12
Låneoffert SEB		2018-03-12

ADVOKATFIRMAN WÅHLIN AB

POST- OCH BESÖKSADRESS:

ÖSTRA HAMNGATAN 5

411 10 GÖTEBORG

TELEFON +46 31-743 73 00

E-POST fornamn.efternamn@wahlinlaw.se

BANKGIRO 501-2919

ORG NR 556834-1027

ADVOKATBYRÅN INNEHAR F-SKATTSEDEL

# WÄHLIN

EST. 1964

Servitutsavtal	Brf Pilgrimshöjden i Kortedala / Brf Pilgrimsledet i kortedala	2018-01-09
Genomförandeavtal	Göteborgs kommun / Sverigehuset AB	2016-04-28

ADVOKATFIRMAN WÄHLIN AB  
POST- OCH BESÖKSADRESS:  
ÖSTRA HAMNGATAN 5  
411 10 GÖTEBORG

TELEFON +46 31-743 73 00

E-POST [fornamn.efternamn@wahlinalaw.se](mailto:fornamn.efternamn@wahlinalaw.se)

BANKGIRO 501-2919

ORG NR 556834-1027

ADVOKATBYRÅN INNEHAR F-SKATTSEDEL

201803280115