

Ekonomisk Plan

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- 1. Allmänna förutsättningar**
- 2. Beskrivning av fastigheten**
- 3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv**
- 4. Finansieringsplan**
- 5. Beräkning av föreningens årliga utgifter**
- 6. Beräkning av föreningens årliga intäkter**
- 7. Redovisning av lägenheterna**
- 8. Nyckeltal**
- 9. Ekonomisk prognos; resultat respektive likviditet**
- 10. Känslighetsanalys**
- 11. Särskilda förhållanden**

Bilagor:

- A. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg**
- B. Underhållsplan**

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Pilen i Eriksberg som har sitt säte i Göteborg har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till lägenheten. Föreningen kommer bli en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten består idag av 10 lägenheter, varav 2 lägenheter delas av till 4 lägenheter. Bygglov har erhållits och avdelningen av de två lägenheterna pågår och förväntas vara klart i oktober 2022. Föreningen kommer därefter bestå av 12 lägenheter.

Fastigheten kommer att förvärfvas genom köp av samtliga aktier i ett aktiebolag. Köpeskillingen för aktierna motsvarar fastighetens marknadsvärde utan avdrag för latent skatteskuld. Fastigheten kommer därefter att, genom underprisöverlåtelse, överföras till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastigheten, i aktiebolaget skattemässiga restvärde. Efter att bostadsrättsföreningen blivit lagfaren ägare till fastigheten kommer aktiebolaget att likvideras.

Redovisningsmässigt uppkommer en nedskrivning av aktierna i föreningen i samband med att fastigheten överförs till underpris till bostadsrättsföreningen. Underpriset motsvarar övervärdet i fastigheten med samma belopp. För att möta nedskrivningen sker en uppskrivning av fastighetens värde. Vid eventuell försäljning av fastigheten, beräknas realisationsskatt på mellanskillnaden av fastighetens anskaffningsvärde exklusive uppskrivning å ena sidan och framtida försäljningspris å andra sidan.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § i bostadsrättslagen, har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på kostnader för fastighetsförvärvet, kapitalkostnader, driftkostnader samt föreningens årliga hyresintäkter. Driftkostnaderna är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt. Nedan angiven anskaffningskostnad för förvärvet är beräknad.

Inflyttning i vissa av lägenheterna har redan skett. Upplåtelse av bostadsrättslägenheterna beräknas ske under september 2022 eller den dag som parterna kommer överens om efter det att den ekonomiska planen registrerats hos Bolagsverket.

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Göteborg Sannegården 21:43.
Adress	Pilegårdsgatan 18A-D, 418 77 Göteborg.
Fastighetens areal	1 429 m ²
Bostadsarea ca	523 m ²
Lokalarea ca	<u>90 m²</u>
Totalarea ca	613 m ²
Byggnadens utformning	1 flerbostadsbyggnad i 2 våningar samt vind och källare.
Byggnadsår	1943.
Rot-renovering	ca 1979.
Gällande planbestämmelser	Stadsplan, 1940-07-29. Akt 1480K-II-2394. Tomtindelning 21-bulten i Sannegården, 1941-01-30. Akt 1480K-III-2990.
Taxeringsvärde	Fastigheten är åsatt ett taxeringsvärde om 10 037 000 kr
Typkod	Fastigheten är taxerad med typkod 321, hyreshusenhet bostäder och lokaler.
Försäkringar	Fastigheten avses bli fullvärdesförsäkrad. Försäkringen kommer även innefatta styrelseansvar.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Trädgård	Stor hörntomt med gräsmattor, odlingar, buskar. Hårdgjorda gångytor och garageinfart. 9 parkeringsplatser.
----------	---

Gemensamma utrymmen och installationer

Källarvåning innehållande cykelförråd, övriga förråd, fjärrvärmerum, elcentral, soprum samt garage. Tvättstuga från 2015.

Vindsplan med lägenhetsförråd.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Grundsulor av betong.
Stomme	Betong/trä.
Fasader	Korrugerad plåt och putsad sockel.
Yttertak	Tegelpannor.
Fönster	Vridfönster av trä med isolerruta.
Trapphus	Trapplöp och vilplan av trä med linoleummatta. Målade väggar respektive tak.
Hiss	Nej.
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme, vattenburet radiatorsystem.
Ventilation	Mekanisk frånluft.
El- och VA-anslutning	Kommunal el- resp. VA-nät.
Kabel-TV/Bredband	De boende har ADSL-boxer i lägenheterna.
Porttelefon	Portkod (knappsats).

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar
Rum	Parkett/laminat	Målat
Kök	Parkett/laminat	Målat
Badrum	Plastmatta	Kakel
Utrustning i kök	Stommar från 80-talet. Köksluckor, kakel och blandare. Utrustat med kyl/frys, spis, skåpsinredning och kökfläkt.	
Utrustning i badrum	Badrummen renoverades 2016 och är utrustade med dusch, tvättställ, wc-stol och skåpinredning	

3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Bostadsrättsföreningen Pilen i Eriksberg förvärvar fastigheten Göteborg Sannegården 21:43 för en summa om 25 543 934 kronor. Köpeskillingen samt övriga förvärvskostnader för fastigheten fördelar sig enligt nedanstående tabell.

Förvärvet sker genom att bostadsrättsföreningen förvärvar samtliga aktier i aktiebolaget som äger fastigheten på tillträdesdagen. Köpeskillingen samt övriga förvärvskostnader för fastigheten fördelar sig enligt nedanstående tabell.

Kostnadsslag	(kr)
Köpeskillning	25 543 934 kr
Lagfartskostnad*	186 066 kr
Pantbrevskostnader	0 kr
Fond	495 000 kr
Föreningsbildning	395 000 kr
Totalt	26 620 000 kr

*Lagfartskostnaden om 1,5% är beräknad på ett skattemässigt restvärde om 12 349 421 kr (+adm 825kr)

4. Finansieringsplan

Kapitalkostnader

Föreningens kapitalkostnader grundar sig på nya lån enligt offert från bank. I kalkylen nedan anges dock en högre ränta än vad som offererats. Befintliga pantbrev uppgår till 9 000 000 kr.

Källa	Belopp (kr)	Ränta (%)	Ränta (kr)	Amortering* (kr)	Bindningstid (år)
Lån	1 839 000 kr	2,50%	45 975 kr	18 390 kr	3-mån
Lån	1 839 000 kr	3,00%	55 170 kr	18 390 kr	2 år
Lån	1 839 000 kr	3,50%	64 365 kr	18 390 kr	4 år
Summa lån	5 517 000 kr				
Upplåtelseavgifter	0 kr				
Insatser	21 103 000 kr				
Totalt	26 620 000 kr		165 510 kr	55 170 kr	

*Linjär amortering om 1,0 % av ursprunglig belåning

5. Beräkning av föreningens årliga utgifter

Driftkostnader

Föreningens årliga drift/underhållskostnader uppskattas efter jämförelse med moderna bostadsrättsföreningars drift/underhållskostnader. Föreningens utgifter är budgeterade till ca 434 kr/kvm och år, se nedanstående tabell.

Kommunal fastighetsavgift uppgår till 1 519 kr/lägenhet/år, (2022) Fastighetsskatt utgår med 1% av taxeringsvärde lokal.

Avsättningar till fonder

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. Den ekonomiska planen visar föreningens likviditet och tar inte hänsyn till avskrivningar. Föreningens behov av avskrivningar kommer att öka i framtiden. För det fall avskrivningar görs utöver i planen redovisad amortering och/eller avsättning till underhållsfond görs med ett högre belopp kan detta komma att leda till ett bokföringsmässigt negativt resultat.

Kostnadsslag	(kr)	(kr/m2)
Kapitalkostnader enl ovan	220 680 kr	360 kr
Drift/underhållskostnader:	(kr)	(kr/m2)
Löpande underhåll	18 000 kr	29 kr
Ekonomisk förvaltning	26 000 kr	42 kr
Styrelse och revisor	15 000 kr	24 kr
Fastighetsskötsel/städning	55 000 kr	90 kr
Försäkring	15 000 kr	24 kr
Renhållning/soppantering	19 000 kr	31 kr
Vatten/avlopp/el	50 000 kr	82 kr
Värme bostäder	60 000 kr	98 kr
Övrigt	8 000 kr	13 kr
Summa	266 000 kr	434 kr
Kommunal fastighetsavgift	20 488 kr	33 kr
Yttre fond	27 000 kr	44 kr
Totalt	534 168 kr	871 kr

6. Beräkning av föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens årliga utgifter samt avsättningar till eventuella fonder finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.

Kostnadsslag	(kr)
Årsavgifter	464 299 kr
Intäkt lokal	6 300 kr
Intäkt garage	20 369 kr
Intäkt 9 parkeringsplatser	43 200 kr
Totalt	534 168 kr

7. Redovisning av lägenheterna

De i bostadsrättsföreningen ingående lägenheterna är 12 stycken till antalet. Antalet lägenheter med hyresrätt antas vara 0 stycken till antalet. Redovisning av lägenheterna med andelstal m.m. presenteras i tabellen nedan.

Nr	Uppgång	Lägenhets nummer SKV	Vån plan	Antal rum	Typ	Area Ca* (m2)	And.tal ** (%)	Insats (kr)	Årsavg. (kr)	Årsavg. (kr/mån)	Lgh 2-årig (%)	Brutto- kostn (kr/år)	Avdr	Netto- kostn (kr/år)	Kostn (kr/mån)	Nuv hyra (kr/mån)	Varav amort 2% (kr)
1	A	1001	1	1	rok	34	6,94%	1 972 000 kr	31 943	2 662	2,50%	120 960	30%	106 170	8 848	5 384	3 287
2	A	1002	1	1	rok	32	6,65%	1 856 000 kr	30 604	2 550	2,50%	114 390	30%	100 470	8 372	5 307	3 093
3	A	1101	2	2	rok	51	9,41%	2 040 000 kr	43 323	3 610	2,50%	135 500	30%	120 200	10 017	5 313	3 400
4	B	1001	1	1	rok	35	7,08%	1 645 000 kr	32 612	2 718	2,50%	106 920	30%	94 583	7 882	3 792	2 742
5	B	1101	2	2	rok	55	9,99%	1 650 000 kr	46 001	3 833	2,50%	120 651	30%	108 276	9 023	4 904	2 750
6	C	1001	1	2	rok	54	9,85%	1 620 000 kr	45 332	3 778	2,50%	118 626	30%	106 476	8 873	4 803	2 700
7	C	1002	1	2	rok	54	9,85%	1 620 000 kr	45 332	3 778	2,50%	118 626	30%	106 476	8 873	4 904	2 700
8	C	1101	2	2	rok	56	10,14%	1 680 000 kr	46 671	3 889	2,50%	122 676	30%	110 076	9 173	5 711	2 800
9	C	1102	2	1	rok	36	7,23%	1 692 000 kr	33 282	2 773	2,50%	109 711	30%	97 021	8 085	3 900	2 820
10	D	1001	1	2	rok	50	9,27%	1 500 000 kr	42 654	3 554	2,50%	110 525	30%	99 275	8 273	5 086	2 500
11	D	1101	2	1	rok	32	6,65%	1 856 000 kr	30 604	2 550	2,50%	114 390	30%	100 470	8 372	5 067	3 093
12	D	1102	2	1	rok	34	6,94%	1 972 000 kr	31 943	2 662	2,50%	120 960	30%	106 170	8 848	5 384	3 287
Totalt lgh						523	100,00%	21 103 000 kr	460 299	38 358		1 413 934		1 255 662	104 638	59 555	

*Andelstalet är beräknat på en basfaktor om 32 kvm samt med en marginaliseringseffekt om 70%

**Areauppgifter enligt lägenhetsförteckning från fastighetsägaren. Där de två lägenheterna delas av till 4 har areauppgifter inhämtats från arkitekt.

8. Nyckeltal

Nyckeltalen är baserade på upplåten eller uthyrd lägenhetsarea som omfattar boarea (BOA) samt lokalarea (LOA).

Nyckeltal	(kr/m ²)
1. Anskaffningsvärde	41 589 kr
2. Insatser och upplåtelseavgifter	40 350 kr
3. Lån per kvm	9 000 kr
4. Årsavgift	880 kr
5. Medlems debiterbara utgift utöver årsavgift	0 kr
6. Driftskostnader	427 kr
7. Hyresintäkter	114 kr
8. Kassaflöde	44 kr
9. Avsättning till underhållsfond + avskrivningar	509 kr

9. Ekonomisk prognos; resultat respektive likviditet

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

Nedan presenteras en 6-årskalkyl samt år 11 och 16, avseende bostadsrättsföreningens bedömda intäkter, kostnader samt årsresultat. Vidare redovisas även likviditeten.

Likviditetsprognos (kr)								
År	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2033	2038
Bedömd snittränta	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Bedömd inflation	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Intäkter								
Årsavgifter	460 299	463 436	466 669	470 000	473 431	476 963	496 223	518 349
Övriga intäkter	69 869	71 266	72 692	74 146	75 628	77 141	85 170	94 034
Summa	530 168	534 703	539 361	544 146	549 059	554 104	581 393	612 384
Drift/underhållskostnader								
Drift/uh	262 000	267 240	272 585	278 036	283 597	289 269	319 377	352 618
Kommunal fastighetsavgift	20 488	20 898	21 316	21 742	22 177	22 620	24 975	27 574
Summa	282 488	288 138	293 901	299 779	305 774	311 890	344 351	380 192
Finansiella utgifter								
Låneräntor	165 510	163 855	162 200	160 545	158 890	157 235	148 959	140 684
Amorteringar	55 170	55 170	55 170	55 170	55 170	55 170	55 170	55 170
Summa	220 680	219 025	217 370	215 715	214 060	212 405	204 129	195 854
Ingående kassa	545 000							
Avsättning till fond	27 000	27 540	28 091	28 653	29 226	29 810	32 913	36 338
Likviditet	572 000	599 540	627 631	656 283	685 509	715 319	873 555	1 048 261

Resultatprognos								
Rörelseintäkter	530 168	534 703	539 361	544 146	549 059	554 104	581 393	612 384
Rörelsekostnader exkl avskrivning	282 488	288 138	293 901	299 779	305 774	311 890	344 351	380 192
Avskrivningar*	285 278	285 278	285 278	285 278	285 278	285 278	285 278	285 278
Räntekostnader	165 510	163 855	162 200	160 545	158 890	157 235	148 959	140 684
Resultat	-203 108	-202 568	-202 017	-201 455	-200 882	-200 298	-197 195	-193 770

*Enligt komponentavskrivning K3.

10. Känslighetsanalys

Känslighetsanalysen visar hur de olika makroekonomiska faktorerna påverkar årsavgifterna.

Punkt 1 visar dagens snittavgiftsnivå, som vid ombildandet är 880 kr/kvm bostadsyta och år.

Punkt 2 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om den korta räntan skulle stiga med 2% från dagens räntenivå.

Punkt 3 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om el, vatten/avlopp och värmekostnaderna skulle höjas med 25 %.

Punkt 4 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om 30% av hyresintäkterna skulle gå förlorade.

Känslighetsanalys	(kr/m2)	Ökning
Dagens avgiftsnivå	880 kr	0,00%
Korta räntan + 2%	70 kr	7,99%
El, vatten och värme +25%	53 kr	5,97%
Hyresintäkt - 30%	40 kr	4,55%

Tabellen nedan visar förändring i lånebilden för Brf Pilen i Eriksberg (skulder) respektive räntekostnader om inte samtliga lägenheter upplåts.

Anslutningsgrad 100% innebär att samtliga hyreslägenheter ombildas till bostadsrätt, 90% att 90% upplåts osv. Räntekostnader är uträknade efter genomsnittsräntan om 3,00%.

Mellanskillnaden mellan hyror och avgifter avser den minskade delen insatser och andel av årsavgifter samt den ökade andelen bostadshyror. Bostadshyrorerna uppgår till 714 660 kronor år 2022.

Kostnadsförändringen i kronor visar skillnaden mellan ökade räntekostnader och överskottet man erhåller mellan hyror och årsavgifter

Anslutningsgrad	Föreningens skulder (kr)	Skuldsättning (%)	Räntekostnader (kr)	Skillnad hyror/ avgifter	Kostnads- ökning (kr)	Kostnadsökning (kr/kvm/år)
100%	5 517 000 kr	20,73%	165 510 kr			
90%	7 627 300 kr	28,65%	228 819 kr	25 436	37 873	72
85%	8 682 450 kr	32,62%	260 474 kr	38 154	56 809	109
80%	9 737 600 kr	36,58%	292 128 kr	50 872	75 746	145

Nedan visas hur föreningens avgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta påverkas av en ökad inflationstakt. En ökad inflationstakt påverkar primärt drift och underhållskostnader samt hyresintäkter. Tabellen nedan illustrerar avgiftsnivåns utveckling de närmaste 6 åren samt år 11 och 16 vid en inflationstakt på 3 procent.

Känslighetsanalys Inflation (kr/m2)	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2033	2038
Inflation + 1%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Utgifter och avsättning	592	610	628	647	666	686	795	922
Kapitalkostnader (exkl avskrivning)	422	419	416	412	409	406	390	374
Övriga intäkter	134	138	142	146	150	155	180	208
Avgift	880	891	902	913	925	937	1006	1088

Nedan visas hur föreningens genomsnittliga årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsarean påverkas av en ökad ränta. Tabellen nedan illustrerar avgiftsnivåns utveckling de närmsta 6 åren samt år 11 och 16 vid en ökad ränta om 1 procent.

Känslighetsanalys låneränta (kr/m2)	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2033	2038
Låneränta + 1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%
Utgifter och avsättning	592	604	616	628	641	653	721	796
Kapitalkostnader (exkl avskrivning)	527	523	519	515	511	506	485	464
Övriga intäkter	134	136	139	142	145	147	163	180
Avgift	986	991	996	1001	1006	1012	1044	1081

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

1. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. Föreningens löpande utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas andelstal.
2. Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
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 angående fastighetens utförande, beräknade kostnader, areauppgifter och intäkter mm hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar. Angivna areauppgifter för lägenheter och lokaler är cirkauppgifter samt befintliga hyresavtal är baserade på av säljaren angiven information.
5. Det åligger bostadsrättshavarna att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggförsäkring för bostadsrätt.
6. Respektive bostadsrättshavare skall teckna abonnemang för hushållsel.
7. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
8. Fastighetsägaren åtar sig att utföra markerade åtgärder enligt bifogad underhållsplan.

Ort och datum enligt digital signering

/ Björn Capretti /

/ Camilla Darholm /

/ Adam Hammarstrand /

Ekonomisk Plan - Brf Pilen - GÄLLER

Antal sidor: 15
Verifikationsdatum: Jul 08 2022 03:33PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 62C8256347975
JUL 08 2022 03:33PM

Deltagare

Bra Boende Centralt (Skapare)

Bra Boende Centralt Konsult i GBG AB
info@braboende.se
004631205044
Skickades: Jul 08 2022 02:40PM

Camilla Darholm (Esignatur)

camilla@tapajos.se

Camilla Darholm

Signerad: Jul 08 2022 03:19PM

Björn Capretti (Esignatur)

bjorn@tapajos.se

Signerad: Jul 08 2022 03:31PM

Adam Hammarstrand (Esignatur)

adam@tapajos.se

Signerad: Jul 08 2022 03:33PM

Registrerade händelser

Jul 08 2022 02:40PM	Bra Boende Centralt skickade dokumentet till deltagarna	IP ADDRESS 217.61.224.64
Jul 08 2022 03:28PM	Björn Capretti granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/1483210/62c825a4130e3	IP ADDRESS 188.149.35.251
Jul 08 2022 03:31PM	Björn Capretti signerade dokumentet elektroniskt <i>GPS koordinater: Lat 57.7065 Long 11.967</i>	IP-ADDRESS 188.149.35.251
Jul 08 2022 03:17PM	Camilla Darholm granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/1483211/62c825a78a0e0	IP ADDRESS 188.149.35.251
Jul 08 2022 03:19PM	Camilla Darholm signerade dokumentet elektroniskt <i>GPS koordinater: Lat 57.7065 Long 11.967</i>	IP-ADDRESS 188.149.35.251
Jul 08 2022 03:32PM	Adam Hammarstrand granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/1483212/62c825aa8f774	IP ADDRESS 62.127.130.81
Jul 08 2022 03:33PM	Adam Hammarstrand signerade dokumentet elektroniskt <i>GPS koordinater: Lat 59.3287 Long 18.0717</i>	IP-ADDRESS 62.127.130.81
Jul 08 2022 03:33PM	Dokumentet har signerats	

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2§ bostadsrättslagen, har granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Pilen i Eriksberg med organisationsnummer 769641-1730. Vi avger härmed följande intyg.

Bostadsrättsföreningen omfattar 12 bostäder. Bostäderna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostäderna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5§ bostadsrättslagen är därmed uppfyllda. Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av bostadsrättsföreningens verksamhet. De uppgifter som finns i planen stämmer överens med innehållet i de handlingar som är tillgängliga och i övrigt med förhållanden som var kända för oss vid granskningen. De beräkningar som är gjorda i planen är pålitliga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Vår bedömning avser beräknad/preliminär anskaffningskostnad. Det är vår bedömning att bostadsrätterna kan upplåtas med bostadsrätt med hänsyn till ortens bostadsmarknad. Något platsbesök har inte gjorts i samband med intygsgivningen.

Föreningen har i den ekonomiska planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka löpande kostnader, räntor, amorteringar och avsättning för framtida underhåll. Skulle de löpande kostnaderna, räntorna eller amorteringarna förändras kommer det att påverka föreningens utgifter. Likaså förändras föreningens kostnader om man skulle höja avsättningen för framtida underhåll. Om avgifterna inte fullt ut täcker upp beräknade avskrivningar kommer det uppstå bokföringsmässiga underskott. Dessa underskott påverkar inte föreningens likviditet. Då föreningen gör avsättningar för framtida underhåll och de boende ansvarar för det inre underhållet, bedömer vi planen som hållbar.

Efter den genomförda granskningen är vårt generella omdöme att planen enligt vår uppfattning är tillförlitlig. Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:

- Ekonomisk plan för Brf Pilen i Eriksberg, daterad 2022-07-08.
- Stadgar för Brf Pilen i Eriksberg, registrerade hos Bolagsverket 2022-04-26.
- Registreringsbevis för Brf Pilen i Eriksberg, daterat 2022-04-26.
- Utdrag ur Lantmäteriets fastighetsregister för Göteborg Sannegården 21:43, daterade 2021-11-03.
- Protokoll från teknisk besiktning, daterat 2022-03-21.
- Startbesked, daterat 2022-04-08.
- Utkast aktieöverlåtelseavtal, odaterat.
- Hyresgästlista, odaterad.
- Hyresavtal garage, daterat 2019-06-01.
- Hyresavtal lokal, daterat 2020-01-01.
- Ritningar, daterade 2021-12-08.
- Karta och bilder, odaterade.
- Offerter finansiering, daterad 2022-06-16.
- Offert fastighetsskötsel, daterad 2022-06-09.
- Offert städning, daterad 2022-06-09.
- Mäklarstatistik för Göteborgs kommun, daterad 2022-07-07.

Ort och datum enligt digital signering

Fredrik Wirf
Byggnadsingenjör

Daniel Karlsson
Civilekonom

Av Boverket behövs att i hela Sverige utfärda intyg angående ekonomiska planer. Intygsgivarna har ansvarsförsäkring.

Ekonomisk plan med intyg - Pilen

Antal sidor: 17
Verifikationsdatum: Jul 12 2022 09:46AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 62CAA6AAEA9AD
JUL 12 2022 09:46AM

Deltagare

Bra Boende Centralt (Skapare)

Bra Boende Centralt Konsult i GBG AB
info@braboende.se
004631205044
Skickades: Jul 10 2022 12:15PM

Daniel Karlsson (Esignatur)

daniel.karlsson@hsb.se

Signerad: Jul 11 2022 10:38PM

Fredrik Wirf (Esignatur)

fredrik.wirf@afry.com

Signerad: Jul 12 2022 09:46AM

Registrerade händelser

Jul 10 2022 12:15PM	Bra Boende Centralt skickade dokumentet till deltagarna	IP ADDRESS 217.61.224.64
Jul 10 2022 12:16PM	Daniel Karlsson granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/1483745/62caa6cb9cef6	IP ADDRESS 40.94.96.30
Jul 11 2022 10:38PM	Daniel Karlsson signerade dokumentet elektroniskt <i>GPS koordinater: Lat 52.3667 Long 4.9</i>	IP-ADRESS 51.124.61.85
Jul 10 2022 12:16PM	Fredrik Wirf granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/1483746/62caa6ce78bef	IP ADDRESS 40.94.96.80
Jul 12 2022 09:46AM	Fredrik Wirf signerade dokumentet elektroniskt <i>GPS koordinater: Lat 59.2857 Long 18.0611</i>	IP-ADRESS 31.209.41.166
Jul 12 2022 09:46AM	Dokumentet har signerats	