

Ekonomisk plan för

Bostadsrättsföreningen Ekelyckan i Angered

Göteborg kommun

Org.nr: 769635-6166

Datum enligt signaturcertifikat

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

	Sid
A. Allmänna förutsättningar	3-4
B. Beskrivning av fastigheten	4-5
C. Byggnadsbeskrivning	6-7
D. Rumsbeskrivning	8-10
E. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	11
F. Finansieringsplan	11
G. Beräkning av föreningens årliga utbetalningar	11-13
H. Beräkning av föreningens årliga inbetalningar	13
I. Nyckeltal	13
J. Lägenhetsförteckning innehållande bostadsarea, andelstal, insats och upplåtelseavgift samt årsavgift för respektive lägenhet	14
K. Ekonomisk prognos	15
L. Känslighetsanalys	16

Signaturcertifikat Brf Ekelyckan i Angered

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Ekelyckan i Angered, Göteborg kommun, som har registrerats hos Bolagsverket 2017-11-08, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken används som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Under april månad 2018 påbörjades uppförandet av 27 lägenheter. Upplåtelse av bostadsrätterna påbörjas april 2019 och avslutas senast vid inflyttning.

Inflyttning i lägenheterna sker 24-28 juni 2019.

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

Beräkning av föreningens årliga finansiella utbetalningar och driftskostnader etc. grundar sig på vid tiden för planens upprättande antagna förhållanden (mars 2019).

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av Derome Hus AB, har tecknats totalentreprenadkontrakt daterat 2018-06-04.

Efter entreprenadtidens utgång svarar Derome Hus AB för de kapital- och driftskostnader som belöper på lägenheter och lokaler som ej upplåtits med bostadsrätt eller hyresrätt. Detta sker till dess upplåtelse sker. Senast 2 månader efter entreprenadtidens utgång förvärvar Derome Hus AB eventuellt osålda lägenheter.

Föreningen har erbjudits långfristiga lån för fastighetens finansiering i Danske Bank.

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

Förvärvet av föreningens fastighet, Göteborg Angered 125:1, sker genom att föreningen i ett första steg förvärvar aktierna i det bolag som formellt äger fastigheten (Granhall 9202 Fast AB, org.nr; 559064-9512). Bolaget äger, som sin enda tillgång, fastigheten Göteborg Angered 125:1 och är helägt av Granhall 9202 AB, org.nr; 559059-0542. Föreningen förvärvar därefter fastigheten av bolaget. Avsikten med transaktionerna är att föreningen skall bli ägare till fastigheten på samma sätt som om fastigheten hade förvärvats direkt från fastighetsägaren. Förvärvet av aktierna utgör således endast ett delmoment i föreningens förvärv av fastigheten. Enligt aktieöverlåtelseavtalet garanterar Granhall 9202 AB genom moderbolaget Derome Hus AB att för det fall att föreningens indirekta förvärv av fastigheten medför att föreningen påföres skatt, avgift eller annan påлага av vad slag det må vara, som inte hade påförts om föreningen förvärvat fastigheten direkt av Granhall 9202 Fast AB, skall Derome Hus AB hålla köparen skadeslös. För föreningens del innebär transaktionerna en lägre stämpelskatt. Bostadsrättsföreningen är lagfaren ägare from. 2018-07-11.

Genom förvärv av aktierna i bolaget samt överföringen av fastigheten till bokfört värde till Bostadsrättsföreningen uppkommer en latent skatteskuld i bostadsrättsföreningen. Aktiebolaget kommer därefter att likvideras alternativt säljas.

Genom förvärv av Göteborg Angered 125:1 enligt ovanstående uppkommer en latent skatteskuld beräknad till 3.010.000 SEK vid dagens skattesats 22%. Denna skatteskuld kan endast realiseras om föreningen i framtiden säljer hela eller del av fastigheten Göteborg Angered 125:1. Föreningens skattemässiga övertagna värde är ca 78.070.000 SEK.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Angered 125:1, Göteborgs kommun
Tomt areal:	8334 m ²
Boarea:	2224 m ²
Antal bostadslägenheter:	27 st
Byggnadens utformning:	Två flerbostadshus med 8 lägenheter i resp. hus, 3 kedjehus med 3 lägenheter, 8 radhus med 8 lägenheter. Husen uppförs i 2-plan med trästomme. Husen är placerade så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna. På fastigheten finns förrådsbyggnader tillhörande kedjehusen och radhusen, carportar tillhörande kedjehusen samt 5 komplementbyggnader för förråd, cykelförråd, fastighetsförråd, teknikrum och soprum.
Bygglov:	Bygglov beviljades 2018-03-28

Gemensamma anordningar och installationer

Byggnaderna kommer att anslutas till allmänt ledningsnät för vatten, avlopp och el. Inom fastigheten finns bergvärmepump, central mätare för vatten och el. Fastigheten kommer att anslutas till fibernät innehållande TV, telefoni och bredband. Lägenheterna har till- och frånluftsventilation (FTX). Resp. lägenhet kommer att ha eget abonnemang för hushållsel. Varje lägenhet kommer att ha undermätare för avläsning av varmvatten dock sker inte avläsning av varmvatten.

Gemensamma anläggningar på tomtmark

Fem byggnader innehållande förråd, cykelförråd, fastighetsförråd, teknikrum och soprum. Kvartersmark färdigställs med asfalt, betongplattor, singel, gräs, planteringsytor, 2 handikapps-parkeringar, cykelställ och uteplats. Kedjehusen och radhusen äger rätten att använda marken (skötselyta) i anslutning till sin bostad mot att densamma sköts.

Samfällighet

Fastigheten ingår i Ekebergets Samfällighetsförening. Samfälligheten har som ändamål att förvalta gemensamhetsanläggningarna Angered GA:157 och Angered GA:158.

Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggningen Göteborg Angered GA:157 består av gemensamt underhåll av kommunikationsytor, parkeringsplatser, miljöhus, planteringar, lekplats, ledningar för vatten och

avlopp, fiberledningar, elledningar, gemensamt dike, fördröjningsmagasin för dagvatten samt skyltar. Göteborg Angered 125:1 äger 216/1334 andelar. Delägare i gemensamhetsanläggningen är Göteborg Angered 125:1 (216), Göteborg Angered 125:2 (190), Göteborg Angered 125:3 (180), Göteborg Angered 125:4 (444) och Göteborg Angered 125:5 (304). Andelstal inom parantes.

Gemensamhetsanläggningen Göteborg Angered GA:158 består av parkeringsplats med manöverytor, skyltar, bullerskärm, planteringar, belysning och oljeavskiljare. Göteborg Angered 125:1 äger 24/80 andelar. Delägare i gemensamhetsanläggningen är Göteborg Angered 125:1 (24), Göteborg Angered 125:2 (24), Göteborg Angered 125:3 (20), Göteborg Angered 125:4 (7) och Göteborg Angered 125:5 (5). Andelstal inom parantes.

Servitut

Fastigheten belastas med avtalsservitut avseende elledning.

Parkering

Föreningen är preliminärt tilldelad 24 parkeringsplatser på gemensam parkering, 2 handikappanpassade parkeringsplatser på innergården samt att resp. kedjehus har egen parkering vid huset (3).

Förråd

Varje lägenhet i hus A och B har ett förråd i förrådsbyggnad på innergården. Kedjehuset har ett förråd i anslutning till carport. Radhusen har förråd på sin skötselyta.

C. BYGGNADSBESKRIVNING

Hus A, B

Markplanering	Gräs, asfalterade gångar, planteringar samt plattläggning.
Grund	Platta på mark.
Ytterväggar	3-skiktskonstruktion: målad träpanel, gles, fasadskiva, vindsyddspapp, träregelstomme, isolering, plastfolie, isolering, osb, invändig gips.
Yttertak papp	Papp, board, underlagspapp, råspont, takbjälkar, lösullsisolering.
Mellanbjälklag	2x golvgips, golvspånskiva, stegljudsisolering, bjälkar, akustikprofil, 2x gips.
Innervägg	Gips, träregelstomme, gips. Väggar mot våtutrymme isoleras med luftljudsisolering av mineralull.
Innertak	Gipsplank.
Fönster o fönsterdörrar	3-glas energifönster, utsida i aluminium, vitmålad insida av trä.
Utvändig plåt	Takavvattning, fönsterbleck samt övrig erforderlig plåt.
Taklucka	Isolerad vindlucka med stege vid vind. Taksäkerhet på yttertak.
Innerdörrar	Målad vit.
Karmar	Målad vit.
Innerdörrsfoder	Målad vit från fabrik.
Golvsockel	Målad vit från fabrik.
Fönsterbänkar	Målad vit mdf från fabrik.
Fönstersmyg	Målad gips.

Teknik Hus A, B

Uppvärmning	Bergvärme, vattenradiatorer.
Ventilation	Från- och tilluftsventilation med återvinning (FTX).
Elskåp	Skåp för inkommande el och fiber, placering utsida husgavel.
Elcentral	Elcentral med automatsäkringar och jordfelsbrytare i lgh.

Förråd isolerat Hus A, B

Yttervägg	Målad träpanel, gles, utv. gips, regelstomme, isolering, plast, gips.
Yttertak	Sedum/papp, underlagspapp, råspont, takbjälkar, lösullsisolering, gips.
Ytterdörr	Förrådsdörr med låsning.
Plåt	Takavvattning och bleck.

Hus C, D, E

Markplanering	Gräs, asfalterade gångar, planteringar samt plattläggning.
Grund	Platta på mark.
Ytterväggar	3-skiktskonstruktion: målad träpanel, gles, fasadskiva, vindsyddspapp, träregelstomme, isolering, plastfolie, isolering, osb, invändig gips.
Yttertak papp	Papp, board, underlagspapp, råspont, takbjälkar, lösullsisolering.
Yttertak sedum	Sedum, papp, underlagspapp, råspont, takbjälkar, lösullsisolering.
Mellanbjälklag	Golvspånskiva, stegljudsisolering, bjälkar, gles, gipsplank.
Innervägg	Gips, träregelstomme, gips. Väggar mot våtutrymme isoleras med luftljudsisolering av mineralull.
Innertak	Gipsplank.
Fönster o fönsterdörrar	3-glas energifönster, utsida i aluminium, vitmålad insida av trä.
Utvändig plåt	Takavvattning, fönsterbleck samt övrig erforderlig plåt.
Taklucka	Isolerad vindslucka med stege vid vind. Taksäkerhet på yttertak.
Innerdörrar	Målad vit.
Karmar	Målad vit.
Innerdörrsfoder	Målad vit från fabrik.
Golvsockel	Målad vit från fabrik.
Fönsterbänkar	Målad vit mdf från fabrik.
Fönstersmyg	Målad gips.

Teknik Hus C, D, E

Uppvärmning	Bergvärme, golvvärme plan-1, vattenradiatorer plan-2.
Ventilation	Från- och tilluftsventilation med återvinning (FTX).
Elskåp	Skåp för inkommande el och fiber, placering i förråd.
Elcentral	Elcentral med automatsäkringar och jordfelsbrytare i lgh.

Förråd oisolerat Hus C, D, E

Yttervägg	Målad träpanel, gles, utv. gips, regelstomme.
Yttertak	Sedum, papp, underlagspapp, råspont, takbjälkar.
Ytterdörr	Förrådsdörr med låsning.
Plåt	Takavvattning och bleck.

Gemensamt

Anslutningar	Byggnaderna kommer att anslutas till allmänt ledningsnät för vatten, avlopp, el och fiber (TV, telefoni och bredband).
Mätare	Vattenmätare, elmätare.

Utförande kan i detalj avvika något från redovisade.

En omgång ritningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse.

D. RUMSBESKRIVNING

Hus A, B

Entré	Golv	Klinker (del av yta), ekparkett 3-stav
	Sockel	Trä, vitmålad
	Vägg	Vitmålad gips
	Tak	Vitmålad gips
	Övrigt	Hatthylla med klädstång
Vardagsrum	Golv	Ekparkett 3-stav
	Sockel	Trä, vitmålad
	Vägg	Vitmålad gips
	Tak	Vitmålad gips
	Övrigt	Fönsterbänkar vitmålad mdf
Kök	Golv	Ekparkett 3-stav
	Sockel	Trä, vitmålad
	Vägg	Vitmålad gips
	Tak	Vitmålad gips
	Övrigt	Köksinredning Marbodal Arkitekt Plus vit. Vitvaror från Siemens. Fönsterbänkar vitmålad mdf. Bänkskiva i laminat. Stänkskydd av kakel mellan bänkskiva och väggskåp.
Sovrum	Golv	Ekparkett 3-stav
	Sockel	Trä, vitmålad
	Vägg	Vitmålad gips
	Tak	Vitmålad gips
	Övrigt	Högsåp, antal enl. ritning (Bofakta). Fönsterbänkar vitmålad mdf.
WC/D/Klädvård	Golv	Klinker
	Vägg	Kakel
	Tak	Vitmålad gips
	Övrigt	Svedbergs kommod & spegelskåp. Wc-stol, tvättställsblandare, duschset, duschblandare och duschväggar. Tvättmaskin och torktumlare. 1,5 rok utrustas med kombimaskin. 1,5 rok och 3 rok FTX-aggregat.
Klädkammare	Golv	Ekparkett 3-stav
	Sockel	Trä, vitmålad
	Vägg	Vitmålad gips
	Tak	Vitmålad gips
	Övrigt	Hylla med klädstång. 2 rok FTX-aggregat.
Utvändigt förråd	Golv	Betong

	Väggar	Vitmålad gips
	Tak	Vitmålad gips
	Övrigt	Isolerat, gallerväggar.
Hus C, D, E		
Entré	Golv	Klinker (del av yta), ekparkett 3-stav
	Sockel	Trä, vitmålad
	Vägg	Vitmålad gips
	Tak	Vitmålad gips
	Övrigt	Hatthylla med klädstång.
Vardagsrum	Golv	Ekparkett 3-stav
	Sockel	Trä, vitmålad
	Vägg	Vitmålad gips
	Tak	Vitmålad gips
	Övrigt	Fönsterbänkar vitmålad mdf
Kök	Golv	Ekparkett 3-stav
	Sockel	Trä, vitmålad
	Vägg	Vitmålad gips
	Tak	Vitmålad gips
	Övrigt	Köksinredning Marbodal Arkitekt Plus vit. Vitvaror från Siemens. Fönsterbänkar vitmålad mdf. Bänkskiva i laminat. Stänkskydd av kakel mellan bänkskiva och väggskåp.
Sovrum/ Sovalkov	Golv	Ekparkett 3-stav
	Sockel	Trä, vitmålad
	Vägg	Vitmålad gips
	Tak	Vitmålad gips
	Övrigt	Högskåp, antal enl ritning (Bofakta). Fönsterbänkar vitmålad mdf.
WC/D Badrum	Golv	Klinker
	Vägg	Kakel
	Tak	Vitmålad gips
	Övrigt	Svedbergs kommod & spegelskåp. Wc-stol, tvättställsblandare, duschset, duschblandare och duschväggar.
Klädvård	Golv	Klinker
	Vägg	Vitmålad gips
	Tak	Vitmålad gips
	Övrigt	Siemens tvättmaskin och torktumlare Högskåp, golvvärmefördelare, FTX-aggregat, överskåp. Bänkskiva med ho över torktumlare och tvättmaskin.

Klädkammare	Golv	Ekparkett 3-stav
	Sockel	Trä, vitmålad
	Vägg	Vitmålad gips
	Tak	Vitmålad gips
	Övrigt	Hylla med klädstång.

Utvändigt förråd	Golv	Betong
	Väggar	Ingen invändig beklädnad
	Tak	Ingen invändig beklädnad
	Övrigt	Oisolerat, fasadmätarskåp

Utförandet kan i detalj avvika något från redovisade.

En omgång ritningar och produktblad finns tillgängliga hos föreningens styrelse.

E. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRÄRV

Köpeskilling för föreningens fastighet genom lösen av skuld i aktiebolag, aktier i aktiebolag, SEK	18.300.000
Kostnad för entreprenaden, byggherrekostnader, anslutningsavgifter, lagfarts- och inskrivningskostnader inkl. mervärdesskatt mm, SEK	73.450.000
Föreningens kassareserv (oförutsett), SEK	<u>65.000</u>
Summa anskaffningskostnad, SEK	91.815.000

Fastigheten är under entreprenadtiden brandförsäkrad genom entreprenörens försorg. Vid slutbesiktning är husen fullvärdesförsäkrade. Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men bedöms fastställas till ca 6.000.000 SEK för tomtmark och ca 24.200.000 SEK bostad.

F. FINANSIERINGSPLAN

Anskaffningskostnaden finansieras enligt följande:

Insatser och upplåtelseavgifter, SEK	69.815.000
Långfristig belåning, SEK	<u>22.000.000</u>
Summa finansiering, SEK	91.815.000

G. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA UTBETALNINGAR

Finansiella utbetalningar

Vid slutplacering av föreningens lån under år 2019.

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

Långgivare	Belopp ¹ SEK	Bindnings- tid ²	Ränta %	Termin- säkrat	Räntekostnad/år SEK	Amortering ³ SEK
Danske Bank	22.000.000	3-5 år	2,75 år 1-10 3,50 år 11-16	Nej	605.000	107.000

1) Säkerhet lämnas i form av pantbrev i fastigheten om 22.000.000 SEK.

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

Likaså kan lån komma att placeras i en lånekorg med olika räntor till olika bindningstider.

Definitiv ränta på lån/lånen fastställs i samband med lånens slutplaceringar.

3) Amorteringarna varierar mellan 107.000 SEK år 1 till 126.000 SEK år 16. Lånet är beräknat som en annuitet på 70 år.

Finansiella utbetalningar	
Räntor	605.000
Amortering	107.000
Avsättningar	
Avsättningar för yttre fastighetsunderhåll ⁴⁾	134.000
Driftskostnader inkl. moms i förekommande fall	
Sophämtning	35.000
Vatten och avlopp	52.000
Värme, tappvarmvatten, fastighetsel (exkl. hushållsel) ⁵⁾	118.000
Arvode till styrelse	18.000
Arvode till revisor	16.000
Ekonomisk förvaltning	38.000
Försäkringar	24.000
Snöröjning, halkbekämpning och jourberedskap	15.000
Fastighetsskötsel och drift	122.000
Kostnader gemensamhetsanläggning	35.000
Bredband, TV och telefoni ⁶⁾	0
Övrigt	8.000
Summa driftskostnader	481.000
Fastighetsavgift ⁷⁾	0
Summa beräknade årliga utbetalningar	1.327.000

4) Avsättning till föreningens fastighetsunderhåll sker enligt ovan med 60 SEK/m². Krav enligt föreningens stadgar är minst 40 SEK/m² lägenhetsarea.

5) Utrustning för mätning av varmvatten installeras i resp. lägenhet. Kostnad för insamling av mätdata ingår i fastighetsskötsel och drift. Styrelsen har beslutat att ingen mätning av varmvatten sker då det kostar pengar. Ny styrelse kan besluta annorlunda.

Bostadsrättshavarna har egna abonnemang för hushållsel, beräknad kostnad 535-760 SEK/månad vid en förbrukning mellan 3500-5000 kWh/år.

6) Fastigheten är ansluten till det öppna bredbandsnätet Open Universe, som erbjuder ett antal leverantörer inom bredband, TV och telefoni. Resp. bostadsrättshavare väljer vilka tjänster som önskas och betalar för dessa.

7) Föreningen är befriad från kommunal fastighetsavgift avseende bostäder under de 15 första åren efter fastställt värdeår enligt dagens regler.

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

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

H. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INBETALNINGAR

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

Årsavgifter lägenhet	1.329.000
Summa beräknade årliga inbetalningar, SEK	1.329.000

I. NYCKELTAL (SEK)

Anskaffningskostnad	41.254
Belåning, år 1	9.892
Insats och upplåtelseavgift	31.392
Driftskostnad, år 1	217
Driftskostnad medlems egen förbrukning hushållsel, år 1	91
Avskrivning+ underhållsfond, år 1	539
Årsavgift, år 1	598
Amortering+ underhållsfond, genomsnitt år 1-16	124

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

Boarean är avrundad ned till hela m².

Lägenhet						Insats SEK	Upplåtelse- avgift SEK	Summa Insats och upplåtelseavgift SEK	Årsavgift	
Lghnr	Plan/ hustyp	Rum rok	Utrymme ¹⁾	Boarea (ca m ²)	Andelstal ²⁾ (%)				SEK/år	SEK/mån
A1	1	1,5	U	46	2,0683	1 104 000	691 000	1 795 000	27 507	2 292
A2	1	2	U	64	2,8777	1 536 000	689 000	2 225 000	38 272	3 189
A3	1	2	U	64	2,8777	1 536 000	689 000	2 225 000	38 272	3 189
A4	1	3	U	73	3,2824	1 752 000	798 000	2 550 000	43 654	3 638
A5	2	1,5	UL	46	2,0683	1 104 000	641 000	1 745 000	27 507	2 292
A6	2	2	UL	64	2,8777	1 536 000	654 000	2 190 000	38 272	3 189
A7	2	2	UL	64	2,8777	1 536 000	654 000	2 190 000	38 272	3 189
A8	2	3	UL	73	3,2824	1 752 000	743 000	2 495 000	43 654	3 638
B1	1	1,5	U	46	2,0683	1 104 000	691 000	1 795 000	27 507	2 292
B2	1	2	U	64	2,8777	1 536 000	689 000	2 225 000	38 272	3 189
B3	1	2	U	64	2,8777	1 536 000	689 000	2 225 000	38 272	3 189
B4	1	3	U	73	3,2824	1 752 000	798 000	2 550 000	43 654	3 638
B5	2	1,5	UL	46	2,0683	1 104 000	641 000	1 745 000	27 507	2 292
B6	2	2	UL	64	2,8777	1 536 000	654 000	2 190 000	38 272	3 189
B7	2	2	UL	64	2,8777	1 536 000	654 000	2 190 000	38 272	3 189
B8	2	3	UL	73	3,2824	1 752 000	743 000	2 495 000	43 654	3 638
C1	kedjehus	6	C, F, T	132	5,9353	3 168 000	307 000	3 475 000	78 937	6 578
C2	kedjehus	6	C, F, T	132	5,9353	3 168 000	307 000	3 475 000	78 937	6 578
C3	kedjehus	6	C, F, T	132	5,9353	3 168 000	307 000	3 475 000	78 937	6 578
D1	radhus	4	F, U, B	105	4,7212	2 520 000	625 000	3 145 000	62 790	5 232
D2	radhus	4	F, U, B	105	4,7212	2 520 000	475 000	2 995 000	62 790	5 232
D3	radhus	4	F, U, B	105	4,7212	2 520 000	475 000	2 995 000	62 790	5 232
D4	radhus	4	F, U, B	105	4,7212	2 520 000	625 000	3 145 000	62 790	5 232
E1	radhus	4	F, U, B	105	4,7212	2 520 000	625 000	3 145 000	62 790	5 232
E2	radhus	4	F, U, B	105	4,7212	2 520 000	475 000	2 995 000	62 790	5 232
E3	radhus	4	F, U, B	105	4,7212	2 520 000	475 000	2 995 000	62 790	5 232
E4	radhus	4	F, U, B	105	4,7212	2 520 000	625 000	3 145 000	62 790	5 232
Differens					0,0001				1	
				2224	100	53 376 000	16 439 000	69 815 000	1 329 952	

1) Uteplats (U), uteplats loftgång (UL), carport (C), förråd (F), takterrass (T), balkong (B) ingår i upplåtelsen.

Till lägenheter som inte har förråd (F) som utrymme i ovan lägenhetsförteckning hör ett förråd placerat på gården, detta ingår ej i upplåtelsen.

Till lägenheter som inte har carport (C) som utrymme i ovan lägenhetsförteckning hör en parkeringsplats, denna ingår ej i upplåtelsen. Föreningen tecknar sidoavtal på parkeringsplats.

Till kedjehus och radhus tillkommer skötselyta i form av gräsmatta. Gräsytan kommer inte att ingå i upplåtelsen.

2) Andelstalet är beräknat efter insats.

K. EKONOMISK PROGNOIS

Tkr	År	1	2	3	4	5	6	11	16
Årsavgifter ¹		1329	1356	1383	1411	1439	1468	1621	1789
Summa inbetalningar		1329	1356	1383	1411	1439	1468	1621	1789
Räntor ²		-605	-603	-600	-596	-593	-590	-728	-708
Amortering		-107	-110	-113	-116	-119	-123	-106	-126
Driftskostnader (inkl. löpande underhåll) ³		-481	-490	-500	-510	-520	-531	-586	-647
Fastighetsavgift ⁴		0	0	0	0	0	0	0	-140
Avsättningar									
Avsättning för underhåll ³		-134	-137	-139	-142	-145	-148	-163	-180
Ack. Avsättning för underhåll		134	271	410	552	697	845	1623	2487
Summa utbetalningar		-1327	-1340	-1352	-1364	-1377	-1392	-1583	-1801
Kassaflöde⁵	IB 65	2	16	31	47	62	76	38	-12
Ack. Kassaflöde		67	83	114	161	223	299	826	1151
Avskrivningar ej likviditetspåverkande ⁶		-1065	-1065	-1065	-1065	-1065	-1065	-1065	-1065
Bokföringsmässigt resultat		-822	-802	-782	-760	-739	-718	-758	-771
Ack. Bokföringsmässigt resultat		-822	-1624	-2406	-3166	-3905	-4623	-8012	-11558
Årsavgifter SEK/m ²		598	610	622	635	647	660	729	804
Ränta	%	2,75	2,75	2,75	2,75	2,75	2,75	3,50	3,50
Internränta	%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inflation	%	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00

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

² Höjning av ränta från 2,75% år 1-10 till 3,50% år 11-16.

³ Kostnadsutvecklingen förutsätts följa inflationen.

⁴ Fastighetsavgift är fritt år 1-15, år 16 tillkommer fastighetsavgift för bostäder.

⁵ Föreningen erhåller en kassa om 65.000 SEK vid föreningens start

⁶Avskrivningar

Avskrivningar på föreningens fastighet kommer att redovisas i föreningens resultaträkning i årsredovisningen, och medföra ett negativt bokföringsmässigt resultat.

I ekonomisk plan tillämpas komponentavskrivning, avskrivningsunderlag är byggnadens anskaffningsvärde. Avskrivningar är inte likviditetspåverkande i föreningen.

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

L. KÄNSLIGHETSANALYS

	År	1	2	3	4	5	6	11	16
Erfoderlig årsavgift Belopp i SEK/m ² /år									
Antagen inflationsnivå och									
1. antagen räntenivå		598	610	622	635	647	660	729	805
2. antagen räntenivå +1 %;		697	708	720	732	744	757	822	896
3. antagen räntenivå +2 %;		796	807	818	829	841	853	916	987
4. antagen räntenivå -1 %;		499	512	524	537	550	564	635	714
Antagen räntenivå och									
5. antagen inflationsnivå +1 %;		598	613	628	643	659	675	763	865
6. antagen inflationsnivå +2 %;		598	615	634	652	671	691	801	935
7. antagen inflationsnivå -1 %;		598	607	617	626	636	646	697	752
Ränte- och inflationsantaganden;									
Ränta år 1-10;		2,75 %							
Ränta år 11-16;		3,50 %							
Intäktsränta;		0,00 %							
Inflation;		2,00 %							

Signaturcertifikat

Dokumentets namn:

Ekonomisk plan

Unikt dokument-id:

b1a3723a-e71f-4d94-ad78-347ea061

Dokumentets fingeravtryck:

387207efb6164cb804171999ee3b081f9120eefe6a17f3f6f9691161d976d782b2
c8a3e62205b5c9bc27b6e34ed1943b1109783ad6366ae813cc99a8fc499057

Undertecknare

<p>KA Kent Anving E-post: anving@telia.com Enhet: Internet Explorer 11.0 on Windows 10 (dator) IP nummer: 94.103.201.61 IP Plats: Varberg, Halland, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID : Kenth Anving (194412185755) Betrodd tidsstämpel: 2019-04-11 19:15:25 UTC</p>
<p>MB Maria Bengtsson Derome Hus AB E-post: maria.bengtsson@derome.se Enhet: Internet Explorer 11.0 on Windows 7 (dator) IP nummer: 62.119.68.227 IP Plats: Veddige, Halland, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID : MARIA BENGTTSSON (197108064648) Betrodd tidsstämpel: 2019-04-11 06:57:28 UTC</p>

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2019-04-11 19:15:25 UTC

Aktivitetslogg

Betrodd tidsstämpel

2019-04-11 19:15:25 UTC

Aktivitet med insamlade uppgifter

Dokumentet signerades av Kent Anving (anving@telia.com)
Enhet: Internet Explorer 11.0 on Windows 10 (dator)
IP nummer: 94.103.201.61 - IP Plats: Varberg, Halland, Sweden

2019-04-11 19:15:22 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Kent Anving (anving@telia.com)
Enhet: Internet Explorer 11.0 on Windows 10 (dator)
IP nummer: 94.103.201.61 - IP Plats: Varberg, Halland, Sweden

2019-04-11 19:13:46 UTC

Dokumentet lästes igenom av Kent Anving (anving@telia.com)
Enhet: Internet Explorer 11.0 on Windows 10 (dator)
IP nummer: 94.103.201.61 - IP Plats: Varberg, Halland, Sweden

2019-04-11 10:32:53 UTC

Dokumentet skrevs ut av Kent Anving (anving@telia.com)
Enhet: Internet Explorer 11.0 on Windows 10 (dator)
IP nummer: 94.103.201.61 - IP Plats: Varberg, Halland, Sweden

2019-04-11 10:30:46 UTC

Dokumentet öppnades av Kent Anving (anving@telia.com)
Enhet: Internet Explorer 11.0 on Windows 10 (dator)
IP nummer: 94.103.201.61 - IP Plats: Varberg, Halland, Sweden

2019-04-11 06:57:28 UTC

Dokumentet signerades av Maria Bengtsson (maria.bengtsson@derome.se)
Enhet: Internet Explorer 11.0 on Windows 7 (dator)
IP nummer: 62.119.68.227 - IP Plats: Veddige, Halland, Sweden

2019-04-11 06:57:24 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Maria Bengtsson (maria.bengtsson@derome.se)
Enhet: Internet Explorer 11.0 on Windows 7 (dator)
IP nummer: 62.119.68.227 - IP Plats: Veddige, Halland, Sweden

2019-04-11 06:54:55 UTC

Dokumentet lästes igenom av Maria Bengtsson (maria.bengtsson@derome.se)
Enhet: Internet Explorer 11.0 on Windows 7 (dator)
IP nummer: 62.119.68.227 - IP Plats: Veddige, Halland, Sweden

2019-04-11 06:54:20 UTC

Dokumentet öppnades av Maria Bengtsson (maria.bengtsson@derome.se)
Enhet: Internet Explorer 11.0 on Windows 7 (dator)
IP nummer: 62.119.68.227 - IP Plats: Veddige, Halland, Sweden

2019-04-11 06:24:53 UTC

Dokumentet skickades till Kent Anving (anving@telia.com)
Enhet: Internet Explorer 11.0 on Windows 10 (dator)
IP nummer: 62.119.68.227 - IP Plats: Veddige, Halland, Sweden

2019-04-11 06:24:52 UTC

Dokumentet skickades till Maria Bengtsson (maria.bengtsson@derome.se)
Enhet: Internet Explorer 11.0 on Windows 10 (dator)
IP nummer: 62.119.68.227 - IP Plats: Veddige, Halland, Sweden

2019-04-11 06:24:49 UTC

Dokumentet förseglades av Caroline Jacobsson (caroline.jacobsson@derome.se)
Enhet: Internet Explorer 11.0 on Windows 10 (dator)
IP nummer: 62.119.68.227 - IP Plats: Veddige, Halland, Sweden

2019-04-11 06:21:52 UTC

Dokumentet skapades av Caroline Jacobsson (caroline.jacobsson@derome.se)
Enhet: Internet Explorer 11.0 on Windows 10 (dator)
IP nummer: 62.119.68.227 - IP Plats: Veddige, Halland, Sweden



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.

Fingerprint: 7725d2b040b0181ceb982cbff77b14beb0abbf8bfc92b28fef8f42bc1c89b768e79ce1627a802a6b09048e651260d0819646d7a558dc10af069a30a1ea38b5c

Signaturcertifikat

Dokumentets namn:

Ekonomisk plan

Unikt dokument-id:

547ae670-3517-4227-96f9-d2c56802

Dokumentets fingeravtryck:

7725d2b040b0181ceb982cbff77b14beb0abbf8bfca92b28fef8f42bc1c89b768e
79ce1627a802a6b09048e651260d0819646d7a558dc10af069a30a1ea38b5c

Undertecknare



Patrik Henriksson

E-post: patrik.ekonomitjenst@telia.com

Enhet: Chrome Mobile 73.0 on Android 5.0 SA GALAXY Note 3 (phablet) 2019-04-13 13:28:29 UTC

IP nummer: 95.195.218.189

IP Plats: Stockholm, Stockholm, Sweden

Undertecknad med BankID : Jan Erik
Patrik Henriksson (196412134659)

Betrodd tidsstämpel:
2019-04-13 13:28:29 UTC

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2019-04-13 13:28:29 UTC

Aktivitetslogg

Betrodd tidsstämpel

2019-04-13 13:28:29 UTC

Aktivitet med insamlade uppgifter

Dokumentet signerades av Patrik Henriksson (patrik.ekonomitjenst@telia.com)
Enhet: Chrome Mobile 73.0 on Android 5.0 SA GALAXY Note 3 (phablet)
IP nummer: 95.195.218.189 - IP Plats: Stockholm, Stockholm, Sweden

2019-04-13 13:28:26 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Patrik Henriksson (patrik.ekonomitjenst@telia.com)
Enhet: Chrome Mobile 73.0 on Android 5.0 SA GALAXY Note 3 (phablet)
IP nummer: 95.195.218.189 - IP Plats: Stockholm, Stockholm, Sweden

2019-04-13 13:27:23 UTC

Dokumentet lästes igenom av Patrik Henriksson (patrik.ekonomitjenst@telia.com)
Enhet: Chrome Mobile 73.0 on Android 5.0 SA GALAXY Note 3 (phablet)
IP nummer: 95.195.218.189 - IP Plats: Stockholm, Stockholm, Sweden

2019-04-13 13:25:47 UTC

Dokumentet kommenterades av Caroline Jacobsson (caroline.jacobsson@derome.se)
Enhet: Chrome Mobile 73.0 on Android 5.0 SA GALAXY Note 3 (phablet)
IP nummer: 95.195.218.189 - IP Plats: Stockholm, Stockholm, Sweden
Kommentar: Hej {{recipient.first_name}}. Skriv gärna här om du har några frågor.

2019-04-13 13:25:27 UTC

Dokumentet öppnades av Patrik Henriksson (patrik.ekonomitjenst@telia.com)
Enhet: Chrome Mobile 73.0 on Android 5.0 SA GALAXY Note 3 (phablet)
IP nummer: 95.195.218.189 - IP Plats: Stockholm, Stockholm, Sweden

2019-04-12 09:24:22 UTC

Dokumentet skickades till Patrik Henriksson (patrik.ekonomitjenst@telia.com)
Enhet: Internet Explorer 11.0 on Windows 10 (dator)
IP nummer: 62.119.68.227 - IP Plats: Veddige, Halland, Sweden

2019-04-12 09:24:13 UTC

Dokumentet förseglades av Caroline Jacobsson (caroline.jacobsson@derome.se)
Enhet: Internet Explorer 11.0 on Windows 10 (dator)
IP nummer: 62.119.68.227 - IP Plats: Veddige, Halland, Sweden

2019-04-12 09:17:37 UTC

Dokumentet skapades av Caroline Jacobsson (caroline.jacobsson@derome.se)
Enhet: Internet Explorer 11.0 on Windows 10 (dator)
IP nummer: 62.119.68.227 - IP Plats: Veddige, Halland, Sweden

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 13/4 2019 för bostadsrättsföreningen Ekelyckan i Angered, org. nr: 769635-6166

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga och avser beräknad slutlig anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

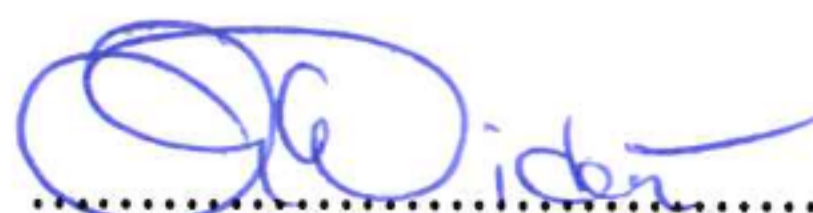
Vi har inte besökt fastigheten men har inhämtat uppgifter från kontrollansvarig enligt bilagan, samt bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intyggivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm den 23/4 2019



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



.....
Marie-Ann Widén
Jur kand
BRFexperterna M&J AB
Strandbergsgatan 61^{3 tr}
112 51 STOCKHOLM

Bilaga till granskningsintyg dat 2019-04-23 för Brf Ekelyckan i Angered

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Föreningens stadgar		2017-11-08
Registreringsbevis		2017-11-08
Totalentreprenadkontrakt med bilagor		2018-06-04
Köpebrev (markförvärv) Göteborg kommun Granhall 9202 Fast AB		2018-05-30
Köpeavtal avseende aktier (markförvärv) inkl bilagor		2018-06-04
Transportköp		2018-06-07
Revers köpeavtal aktier		2018-06-04
Revers köp av fastighet och övertagande av revers	2018-06-01 resp.	2018-06-07
Beräkning övervärde och latent skatteskuld		2019-03-27
Kreditoffert		2017-12-05
Ränta och amortering (70 år)		odaterad
Utdrag fastighetsregistret Göteborg Angered 125:1		2019-03-06
Utdrag fastighetsregistret Göteborg Angered GA:157		2019-03-06
Utdrag fastighetsregistret Göteborg Angered GA:158		2019-03-25
Komponentindelning för avskrivning		odaterad
Styrelseprotokoll nr 1 (bekräftar tider)		2018-01-22
Beräkning av taxeringsvärde hyreshus		2019-03-28
Beräkning av taxeringsvärde småhus		2018-02-08
Beräkning av taxeringsvärde mark resp. byggnad totalt		2018-03-28
Bygglovsbeslut		2018-03-28
Tillträdesdagar		2019-03-06
Sammanställning besiktningar		odaterad
Samtal med kontrollansvarig		2019-04-04
Spec. driftskostnader värme, el		2019-03-25
Energiberäkning		2018-01-11
Signaturcertifikat	2019-04-11 resp.	2019-04-13