

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**
- 10. Känslighetsanalys**
- 11. Särskilda förhållanden**

Bilagor:

- A. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg**

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Byggemenskapen Ärlan, Göteborgs kommun, som registrerades 2017-02-13 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt utan begränsning i tiden. Föreningen kommer bli en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har som mål att minimera energiförbrukning och kostnader. Som exempel ställs krav på att energiförbrukningen inte överstiger 80% av Boverkets krav enligt BBR29. För att klara detta ska bland annat en solcellsanläggning installeras på taket. Anläggningen dimensioneras för att täcka behovet av fastighetsel samt delar av hushållselen. För att underlätta distribuering av el från solcellsanläggningen till hushållen används individuell mätning och debitering (IMD). Det elbehov som inte täcks av solcellsanläggningen köps av föreningen. Även tappvarmvattenförbrukning mäts och debiteras individuellt vilket förväntas ge lägre förbrukning jämfört med debitering enligt andelstal eller lägenhetsstorlek.

Fastigheten har förvärvats genom en kommunal marktilldelning där avsikten är att bostäder ska uppföras utifrån byggemskapens principer. Köpeskilling för fastigheten baseras på ett byggrättsvärde motsvarande 10 000 kr/kvm bruttoarea ("BTA"). Om köparen beviljas bygglov för en större BTA, än bedömda 2 600 kvm, ska köparen betala en tilläggsköpeskilling till kommunen för den del som överstiger 2 600 kvm BTA. Tilläggsköpeskillingen beräknas på samma sätt som köpeskillingen. Utöver tilläggsköpeskilling enligt ovan ska köparen även betala tilläggsköpeskilling enligt följande. Priset 10 000 kr/kvm BTA baseras på ett bedömt marknadsvärde på de färdiga lägenheterna om 55 000 kr/kvm boarea ("BOA"). För det fall de färdiga lägenheterna säljs för mer än 55 000 kr/kvm BOA ska köparen betala 20 % av det överstigande försäljningspriset till säljaren. Med försäljningspris avses bostadsrättsföreningens slutliga anskaffningskostnad, som anges i den ekonomiska planen, dvs summan av bostadsrättsföreningens insatser, upplåtelseavgifter och lån.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § i Bostadsrättslagen (1991:614), har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet med syftet att träffa upplåtelseavtal med bostadsrättsföreningens blivande medlemmar.

Uppgifterna i ekonomisk plan grundar sig på kostnader för fastighetsförvärvet, entreprenadkostnad, övriga fastighets- och entreprenadrelaterade kostnader, kapitalkostnader, driftkostnader samt föreningens årliga intäkter efter kända fakta och bedömningar som gjorts i mars 2022. Nedan angiven anskaffningskostnad för förvärvet är bedömd efter analys av lägenheternas marknadsvärden. Driftkostnaderna är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt.

Byggnadsprojektet genomförs mellan BRF Byggemenskapen Ärlan och Teambuilder AB. Entreprenaden regleras genom avtalsform ABT 06.

Upplåtelse av bostadsrättslägenheterna beräknas ske under 3:e kvartalet 2022. Tillträde beräknas ske under 4:e kvartalet 2022.

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Göteborg Majorna 69:1
Adress	Ärlegatan 11, 414 57 Göteborg
Boarea (ca)	2 361m ²
Lokalarea (ca)	<u>76m²</u>
Totalarea (ca)	2 437m ²
Byggnadens utformning	Flerbostadshus, en (1) bostadsbyggnad i fem (5) bostadsvåningsplan innehållande fyrtioen (41) stycken bostadslägenheter.
Byggnadsår	Nybyggnation med färdigställande år 2022
Gällande planbestämmelser	Detaljplan. Majorna, bostäder m.m. vid övre Ärlegatan 2017-0531, akt 1480K-2-5333
Taxeringsvärde	Fastigheten beräknas få taxeringsvärde om 100 414 000 kr varav 99 000 000 kr avser byggnadsvärde. (SKV Allmän fastighetstaxering 2022)
Typkod	Fastigheten beräknas få typkod – 321. (Hyreshusenhet, bostäder och lokaler).
Försäkringar	Entreprenören har tecknat entreprenadförsäkring och byggherreförsäkring. Bostadsrättsföreningen avses bli fullvärdesförsäkrad
Gemensamhetsanläggning	Finns ej

Gemensamma anordningar och installationer

Gårdsplan	Gemensam yta med växter och planteringar, gång-/körbana av sten eller asfalt. Sexton (16) parkeringsplatser varav en (1) handikappsplats.
Utemiljö	Natur-/trädgårdstomt
Markplan	Lägenhetsförråd, barnvagn-/rullstol-/cykelgarage i finns i markplan. Även teknikrum, gillestuga, gemensamhetslokal, tvättstuga.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Isolerad betongplatta på mark.
Stomme	Trä/betong.
Bjälklag	Betong.
Fasader	Träpanel
Yttertak & Innertak	Takpapp samt plåt. Gipstak.
Fönster	Fönster av trä/aluminium
Balkonger/terrasser	Lägenheterna har uteplats eller balkong/terrass.
Trapphus	Målade väggar och betong/terrazzo.
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme, vattenburet radiatorsystem
Ventilation	Till- och frånluftsventilation med återvinning.
El- och VA-anslutning	Kommunal el- resp. VA-nät.
Hiss	1 st
Kabel-TV & Bredband	Kollektivt bredband 1000/1000mbit
Övrigt	Byggnaden är utrustad med solcellspaneler (el)

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar
Rum/Entré	Lamellparkett/Klinker	Målat
Kök	Lamellparkett	Målat
Badrum/Toalett	Klinker	Kakel
Utrustning i kök	Köksinredning med målade luckor. Bänkskivor och stänkskydd i laminat. Spis, ugn, fläkt, kyl och frys.	
Utrustning i badrum	Wc, dusch, kommod samt tvättmaskin och torktumlare eller kombimaskin. (1 rok har ej TM/TT/Kombi utan hänvisas till tvättstuga)	

3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Den totala förvärvskostnaden för Bostadsrättsföreningen Byggemenskapen Ärlan är slutligt känd och uppgår till en summa om 141 001 460 kronor. Utöver köpeskillingen, byggnadsentreprenaden samt övriga förvärvskostnader såsom tilläggsköpeskilling, lagfart och pantbrevskostnader finns reserverade belopp för anslutningskostnader, fristående byggnadskontrollant och övriga konsultarvoden. Förvärvet har skett genom att föreningen förvärvat fastigheten genom kommunal marktilldelning. Vidare ingår en fond på 500 000 kronor som är avsatt för föreningens likviditet.

Kostnadslag	(kr)
Kassa/fond	500 000 kr
Markförvärv inkl. tilläggsköpeskilling	33 228 915 kr
Entreprenad inkl. mark	77 005 112 kr
Byggherrekostnader	30 267 433 kr
Totalt	141 001 460 kr

4. Finansieringsplan

Kapitalkostnader

Föreningens kapitalkostnader grundar sig på gällande marknadsvillkor i mars 2022. Som säkerhet för lånen lämnas pant i fastigheten.

Källa	Belopp (kr)	Ränta (%)	Ränta (kr)	Amortering* (kr)	Bindningstid (år)
Lån	10 000 000 kr	1,65%	165 000 kr	100 000 kr	3-mån
Lån	10 000 000 kr	2,30%	230 000 kr	100 000 kr	2 år
Lån	9 513 750 kr	3,00%	285 413 kr	95 138 kr	5 år
Summa lån	29 513 750 kr				
Insatser	111 487 710 kr				
Totalt	141 001 460 kr		680 413 kr	295 138 kr	

*Rak amortering om 1%

5. Beräkning av föreningens årliga utgifter

Kapitalkostnader

Summan av föreningens kapitalkostnader redovisas i nedanstående tabell.

Driftkostnader

Föreningens årliga drift/underhållskostnader uppskattas efter jämförelse med moderna bostadsrättsföreningars drift/underhållskostnader. Föreningens kostnader är budgeterade till ca 381 kr/kvm (BOA+LOA) och år, se nedanstående tabell. Eftersom fastigheten är nybyggd utgår ingen fastighetsavgift år 1–15.

Avsättningar till fonder

Årliga avsättningar till den yttre underhållsfonden skall göras enligt föreningens stadgar och beslutas på föreningens ordinarie stämma. Kostnadskalkylen visar föreningens likviditet och tar inte hänsyn till avskrivningar. I det fall avskrivningar, utöver i kalkylen redovisad amortering och/eller avsättning till underhållsfond, görs med ett högre belopp kan detta komma att leda till ett bokföringsmässigt negativt resultat. Kr/kvm är baserad på fastighetens totala yta (BOA+LOA).

Kostnadslag	(kr)	(kr/m2)
Kapitalkostnader enl. ovan	975 550 kr	400 kr
Drift/underhållskostnader:	(kr)	(kr/m2)
Löpande underhåll	100 000 kr	41 kr
Styrelse och revisor	30 000 kr	12 kr
Ekonomisk förvaltning	57 000 kr	23 kr
Fastighetsskötsel/Adm.tekn.förv.	150 000 kr	62 kr
Försäkring	37 000 kr	15 kr
Renhållning/sophantering	50 000 kr	21 kr
Vatten/avlopp	100 000 kr	41 kr
Fastighetsel och hushållsel*	197 200 kr	81 kr
Värme bostäder/lokaler/tappvarmvatten**	100 000 kr	41 kr
Övrigt, hiss-service, fiber	108 400 kr	44 kr
Summa	929 600 kr	381 kr
Gemensamhetsanläggning/G:a	0 kr	0 kr
Fastighetsskatt***	14 140 kr	6 kr
Yttre fond	121 865 kr	50 kr
Totalt	2 041 155 kr	837 kr

* Fastighetsel beräknas till 19 600kWh/år x 2,00kr = 39 200kr/år. Solceller producerar 25 000kWh/år varav 20 000kWh används av fastigheten, 5 000kWh säljs vidare. Hushållsel beräknat till 79 000kWh/år x 2,00kr = 158 000kr.

** Värme bostäder 56 700kr/år. Tappvarmvatten beräknat till 43 300kr/år

***Avser fastighetsskatt lokal (1% av taxeringsvärde lokal)

6. Beräkning av föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrives 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. Resultatet redovisas i nedanstående tabell.

Kostnadslag	(kr)
Årsavgifter	1 587 855 kr
Hushållsel*	158 000 kr
Fiber/bredb.*	98 400 kr
Tappvarmvatten*	43 300 kr
Lokal	0 kr
P-plats	153 600 kr
Totalt	2 041 155 kr

* Utdebitering, hushållsel, fiber/bredband och tappvarmvatten.

7. Redovisning av lägenheterna

De i bostadsrättsföreningen ingående lägenheterna presenteras nedan.

Lgh-nr	Lägenhetsnummer SKV	Vån plan	Antal rum	Typ	Area* ca (m2)	And.tal** - (%)	Insats (kr)	Årsavg (kr)	Årsavg (kr/mån)	Uppsk. avg.*** Hushållsel (kr/mån)	Uppsk. avg.**** bredband (kr/mån)	Uppsk. avg.*** tappvarmvatt. (kr/mån)
1	1001	0	4	rok	93,0	3,746%	3 735 539	59 488	4 957	493	200	135
2	1101	1	2	rok	46,0	2,011%	2 213 133	31 935	2 661	265	200	73
3	1102	1	3	rok	76,4	3,134%	3 239 326	49 756	4 146	413	200	113
4	1103	1	4	rok	94,3	3,794%	4 231 713	60 250	5 021	500	200	137
5	1104	1	1	rok	34,2	1,576%	1 885 194	25 017	2 085	207	200	57
6	1105	1	1	rok	34,2	1,576%	1 885 194	25 017	2 085	207	200	57
7	1106	1	2	rok	52,7	2,259%	2 241 501	35 863	2 989	297	200	81
8	1107	1	2	rok	51,2	2,203%	2 205 273	34 983	2 915	290	200	79
9	1108	1	3	rok	65,5	2,731%	2 784 895	43 367	3 614	360	200	99
10	1201	2	2	rok	45,7	2,000%	2 339 536	31 759	2 647	263	200	72
11	1202	2	3	rok	76,4	3,134%	3 307 762	49 756	4 146	413	200	113
12	1203	2	4	rok	94,3	3,794%	4 084 203	60 250	5 021	500	200	137
13	1204	2	1	rok	33,8	1,561%	1 889 922	24 783	2 065	206	200	56
14	1205	2	1	rok	33,8	1,561%	1 889 922	24 783	2 065	206	200	56
15	1206	2	2	rok	52,7	2,259%	2 407 923	35 863	2 989	297	200	81
16	1207	2	2	rok	51,2	2,203%	2 371 046	34 983	2 915	290	200	79
17	1208	2	3	rok	65,5	2,731%	2 840 911	43 367	3 614	360	200	99
18	1301	3	2	rok	45,7	2,000%	2 374 917	31 759	2 647	263	200	72
19	1302	3	3	rok	76,4	3,134%	3 417 844	49 756	4 146	413	200	113
20	1303	3	4	rok	94,3	3,794%	4 157 958	60 250	5 021	500	200	137

*Ytmätning enligt gällande mätregler SS 21054:2020.

** Baseras på en basyta om 33,9kvm med en marginaliseringseffekt om 0,8

*** Fördelning beräknad på andelstal

**** Fördelning beräknad på antalet lägenheter

Lägenhetslistan fortsätter på nästa sida.

Fortsättning lägenhetslista

Lgh-nr	Lägenhets nummer SKV	Vån plan	Antal rum	Typ	Area* ca (m ²)	And.tal** - (%)	Insats (kr)	Årsavg (kr)	Årsavg (kr/mån)	Uppsk. avg.*** Hushållsel (kr/mån)	Uppsk. avg.**** bredband (kr/mån)	Uppsk. avg.*** tappvarmvatt. (kr/mån)
21	1304	3	1	rok	33,8	1,561%	1 916 635	24 783	2 065	206	200	56
22	1305	3	1	rok	33,8	1,561%	1 916 635	24 783	2 065	206	200	56
23	1306	3	2	rok	52,7	2,259%	2 454 730	35 863	2 989	297	200	81
24	1307	3	2	rok	51,2	2,203%	2 411 233	34 983	2 915	290	200	79
25	1308	3	3	rok	65,5	2,731%	2 892 681	43 367	3 614	360	200	99
26	1401	4	2	rok	45,7	2,000%	2 410 297	31 759	2 647	263	200	72
27	1402	4	3	rok	76,4	3,134%	3 429 427	49 756	4 146	413	200	113
28	1403	4	4	rok	94,3	3,794%	4 182 464	60 250	5 021	500	200	137
29	1404	4	1	rok	33,8	1,561%	1 943 347	24 783	2 065	206	200	56
30	1405	4	1	rok	33,8	1,561%	1 943 347	24 783	2 065	206	200	56
31	1406	4	2	rok	52,7	2,259%	2 496 335	35 863	2 989	297	200	81
32	1407	4	2	rok	51,2	2,203%	2 451 420	34 983	2 915	290	200	79
33	1408	4	3	rok	65,5	2,731%	2 944 452	43 367	3 614	360	200	99
34	1501	5	2	rok	45,7	2,000%	2 534 730	31 759	2 647	263	200	72
35	1502	5	3	rok	76,4	3,134%	3 555 692	49 756	4 146	413	200	113
36	1503	5	4	rok	94,3	3,794%	4 339 195	60 250	5 021	500	200	137
37	1504	5	1	rok	33,8	1,561%	2 000 112	24 783	2 065	206	200	56
38	1505	5	1	rok	33,8	1,561%	2 000 112	24 783	2 065	206	200	56
39	1506	5	2	rok	52,7	2,259%	2 579 546	35 863	2 989	297	200	81
40	1507	5	2	rok	51,2	2,203%	2 531 794	34 983	2 915	290	200	79
41	1508	5	3	rok	65,5	2,731%	3 049 815	43 367	3 614	360	200	99
Totalt lgh					2 361,1	100,000%	111 487 710	1 587 855	132 321	13 167	8 200	3608

*Ytmätning enligt gällande mätregler SS 21054:2020.

** Baseras på en basyta om 33,9kvm med en marginaliseringseffekt om 0,8

*** Fördelning beräknad på andelstal

**** Fördelning beräknad på antalet lägenheter

8. Nyckeltal

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

Nyckeltal	(kr/m ²)
1. Anskaffningsvärde BTA*	48 210 kr
2. Insatser och upplåtelseavgifter	47 219 kr
3. Lån per kvm	12 500 kr
4. Årsavgift	651 kr
5. Medlems debiterbara utgift utöver årsavgift	123 kr
6. Driftskostnader	381 kr
7. Hyresintäkter	63 kr
8. Kassaflöde	50 kr
9. Avsättning till underhållsfond + avskrivningar	430 kr

*Beräknat på BOA + LOA multiplicerat med 1,2.

9. Ekonomisk prognos

Nedan presenteras en 6-årskalkyl samt år 11 och 16, avseende bostadsrättsföreningens bedömda intäkter, utgifter samt likviditet. Vidare redovisas även en resultatprognos inklusive avskrivningar och avsättning till yttre fond. Bedömd snittränta är 2,31%.

Likviditetsprognos (kr)								
År	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2032	2037
Bedömd inflation	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Intäkter								
Årsavgifter	1587855	1619612	1652004	1685044	1718745	1753120	1935586	2137044
Övriga intäkter	453300	462366	471613	481046	490666	500480	552570	610082
Summa	2041155	2081978	2123618	2166090	2209412	2253600	2488157	2747126
Drift/underhållskostnader								
Drift/uh	929600	948192	967156	986499	1006229	1026354	1133177	1251119
Samfällighet/Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetskatt/Fastighetsavgift	14423	14711	15005	15306	15612	15924	17581	99461
Summa	944023	962903	982161	1001805	1021841	1042277	1150759	1350580
Finansiella utgifter								
Låneräntor	680413	673608	666804	660000	653196	646392	612371	577621
Amorteringar	295138	295138	295138	295138	295138	295138	295138	300000
Summa	975550	968746	961942	955138	948334	941529	907509	877621
Ingående kassa	500000							
Ackumulerat förvaltningsnetto	121582	150329	179515	209148	239238	269793	429889	518925
Likviditet	621582	771911	951426	1160574	1399811	1669605	3493866	5976801
Resultatprognos								
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2032	2037
Rörelseintäkter	2041155	2081978	2123618	2166090	2209412	2253600	2488157	2747126
Rörelsekostnader exkl. avskrivning	944023	962903	982161	1001805	1021841	1042277	1150759	1350580
Avskrivningar*	926873	926873	926873	926873	926873	926873	926873	926873
Räntekostnader	680413	673608	666804	660000	653196	646392	612371	577621
Resultat	-510153	-481406	-452220	-422587	-392497	-361942	-201846	-107948

*Avskrivning (K2) sker linjärt med 1 % av byggnadens bokförda värde vid förvärvstidpunkten

10. Känslighetsanalys

Känslighetsanalysen visar hur de olika makroekonomiska faktorerna påverkar årsavgifterna.

Punkt 1 visar dagens avgiftsnivå, som vid bildandet är 651 kr per kvm bostadsyta och år.

Punkt 2 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om vatten och avloppskostnaderna skulle höjas med 25 %.

Punkt 3 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om 30 % av hyresintäkterna skulle gå förlorade.

Punkt 4 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om föreningen måste ta upp nya lån för att finansiera oförutsatta utgifter. Lånet är baserat på 10 % av fastighetens totala taxeringsvärde.

Känslighetsanalys	(kr/m ²)	Ökning
Dagens avgiftsnivå	651 kr	0,00%
Vatten/avlopp +25%	11 kr	1,61%
Hyresintäkt - 30%	79 kr	12,07%
Ökad belåning 10% av taxeringsvärde	65 kr	9,93%

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

Känslighetsanalys Inflation (kr/m ²)	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2032	2037
Inflation + 1%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Utgifter och avsättning	451	465	479	493	508	523	607	703
Kapitalkostnader (exkl. avskrivning)	413	410	407	405	402	399	384	372
Övriga intäkter	192	198	204	210	216	223	258	299
Avgift	673	677	683	688	694	699	733	776

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

Känslighetsanalys låneränta (kr/m ²)	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2032	2037
Låneränta + 1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%
Utgifter och avsättning	451	460	470	479	489	498	550	607
Kapitalkostnader (exkl. avskrivning)	538	534	530	526	522	518	497	478
Övriga intäkter	192	196	200	204	208	212	234	258
Avgift	798	799	800	801	802	804	813	827

11. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning 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 av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
4. De i denna kalkyl lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader, ytuppgifter och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för kalkylen upprättade kända förutsättningar. Angivna ytuppgifter för lägenheter är cirka-uppgifter baserade ritningar.
5. Det åligger bostadsrättshavarna att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggförsäkring för bostadsrätt.
6. Fastigheten/Föreningen använder IMD (Individuell mätning debitering) på hushållsel och tappvarmvatten.
7. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

Ort och datum enligt digital signering

Fredrik Domhagen

Fredrik Domhagen

Anitha Persson

Anitha Persson

Magnus Pettersson

Magnus Pettersson

Elisabeth Undén

Elisabeth Undén

BW

Bengt Westin

Bilagor

A. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Ekonomisk Plan-SKARP-Ärlan-2022-05-03

Antal sidor: 15
Verifikationsdatum: Maj 12 2022 04:21PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 627BA92AC0221
MAJ 12 2022 04:21PM

Deltagare

Bra Boende Centralt (Skapare)

Bra Boende Centralt Konsult i GBG AB

info@braboende.se

004631205044

Skickades: Maj 11 2022 02:26PM

Elisabeth Uden (E-Signatur)

197611216628

elisabeth.uden@gmail.com

+46725153857

Signerad: Maj 12 2022 04:21PM

Fredrik Domhagen (E-Signatur)

198703036676

fredrik.domhagen@gmail.com

+46731409569

Signerad: Maj 11 2022 03:20PM

Magnus Pettersson (E-Signatur)

197411201416

magnus.pettersson@inobi.se

+46706304877

Signerad: Maj 11 2022 08:39PM

Anitha Persson (E-Signatur)

196311115106

anitha.persson@bjcgroup.se

Signerad: Maj 11 2022 04:14PM

Bengt Westin (E-Signatur)






195702245175

bengt.westin@bjcgroup.se

+46703953100

Signerad: Maj 11 2022 04:09PM

Registrerade händelser

Maj 11 2022 02:26PM	Bra Boende Centralt skickade dokumentet till deltagarna	IP ADDRESS 89.255.240.71
Maj 11 2022 03:18PM	Fredrik Domhagen granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/1363195/627bab7b3056b	IP ADDRESS 83.209.50.26
Maj 11 2022 03:20PM	 Gustav Fredrik Domhagen signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 57.7065 Long 11.967</i> <i>Signerad med: BankID (a6c1aa6d-2dea-4bb0-a131-aac66a0a6818)</i>	IP-ADDRESS 83.209.50.249
Maj 11 2022 03:29PM	Elisabeth Unden granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/1363196/627bab7d85b6b	IP ADDRESS 95.193.75.48
Maj 12 2022 04:21PM	 Sofia Elisabeth Undén signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 55.605 Long 13.0038</i> <i>Signerad med: BankID (14350bf-f6aa-498a-b734-88971dbc3ff)</i>	IP-ADDRESS 90.235.76.67
Maj 11 2022 08:37PM	Magnus Pettersson granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/1363197/627bab7fcd49a	IP ADDRESS 188.148.196.89
Maj 11 2022 08:39PM	 Karl Magnus Harald Pettersson signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 57.7065 Long 11.967</i> <i>Signerad med: BankID (a76d5210-c6a2-4068-8561-52a37cbbab40)</i>	IP-ADDRESS 188.148.196.89
Maj 11 2022 04:02PM	Anitha Persson granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/1363198/627bab8251bd5	IP ADDRESS 212.16.187.47
Maj 11 2022 04:14PM	 Anita Margareta Persson signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 55.7037 Long 13.1946</i> <i>Signerad med: BankID (4abc1660-c11a-4c12-a6b9-0e8d9ee24c44)</i>	IP-ADDRESS 155.4.38.186
Maj 11 2022 04:00PM	Bengt Westin granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/1363199/627bab8502749	IP ADDRESS 155.4.38.186
Maj 11 2022 04:09PM	 Bengt Gunnar Westin signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 56.1041 Long 12.7477</i> <i>Signerad med: BankID (409713e7-a159-4ac2-a309-4a6f88bd1696)</i>	IP-ADDRESS 90.235.12.0
Maj 11 2022 04:09PM	Dokumentet har signerats	



Denna verifikation har upprättats av Simple Sign. Dokumentet har nr: 627ba92ac0221 har undertecknats. Simple Sign har verifierat händelserna mellan respektive part i signeringsprocessen enligt detta verifikat.

INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat den nya ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Byggemenskapen Ärlan, org.nr. 769633-9352, undertecknad 2022-05-12 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 är stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av mig. Den ekonomiska planen och däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för mig med den angivna anskaffningskostnaden. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda.

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

På grund av den företagna granskningen, bostadsmarknaden i allmänhet och ovanstående kommentarer kan jag som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt min uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Fastigheten har ej besiktigats då intyg från kontrollansvarig finns. Intygsgivaren har ansvarsförsäkring hos Länsförsäkringar.

Handlingar som ligger till grund för intygsgivningen:

Uppdragsbeställning, 220511
Ekonomisk plan 220512
Stadgar för bostadsrättsföreningen registrerade 220517
Registreringsbevis Bolagsverket, registrerade 220517
Kostnadskalkyl, 210309
Taxeringsvärdeberäkning, 220317
Utdrag ur fastighetsregistret, Metria, 220321
Köpebrev fastighet, Göteborgs Kommun, 201119, 201202
Entreprenadkontrakt, TeamBuilder AB, 200120
Bygglov, Göteborg Stad, 200917
Ritningar, 201207
Garantiåtagande färdigställande och slutlig kostnad, BJC Group AB, 220512
Garanti osålda lägenheter, BJC Group AB, 201118
Utlåtande kontrollansvarig, Jan Håkansson Byggplanering AB, Mikko Pelli, 220322
Värdeutlåtande lgh, Bjurfors Göteborg, 220401
Försäkringsoffert, Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän, 220329
Offert Ekonomisk Förvaltning, SBC AB, 220329
Offert teknisk förvaltning, SBC AB, 220329
Ränteoffert, Stadshypotek AB, 220329
Styrelseprotokoll, 220511

Ort och datum enl digital signering



Jur kand
Kristina Ehrner Vilhelmsson
Myggvägen 3
135? 67 Tyresö

Av Boverket utsetts behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.

INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat den nya ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Byggemenskapen Ärlan, org.nr. 769633-9352, undertecknad 2022-05-12 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 är stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av mig. Den ekonomiska planen och däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för mig med den angivna anskaffningskostnaden. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda.

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

På grund av den företagna granskningen, bostadsmarknaden i allmänhet och ovanstående kommentarer kan jag som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt min uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Fastigheten har ej besiktigats då intyg från kontrollansvarig finns. Intygsgivaren har ansvarsförsäkring hos Länsförsäkringar.

Handlingar som ligger till grund för intygsgivningen:

Uppdragsbeställning, 220511
Ekonomisk plan 220512
Stadgar för bostadsrättsföreningen registrerade 220517
Registreringsbevis Bolagsverket, registrerade 220517
Kostnadskalkyl, 210309
Taxeringsvärdeberäkning, 220317
Utdrag ur fastighetsregistret, Metria, 220321
Köpebrev fastighet, Göteborgs Kommun, 201119, 201202
Entreprenadkontrakt, TeamBuilder AB, 200120
Bygglov, Göteborg Stad, 200917
Ritningar, 201207
Garantiåtagande färdigställande och slutlig kostnad, BJC Group AB, 220512
Garanti osålda lägenheter, BJC Group AB, 201118
Utlåtande kontrollansvarig, Jan Håkansson Byggplanering AB, Mikko Pelli, 220322
Värdeutlåtande lgh, Bjurfors Göteborg, 220401
Försäkringsoffert, Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän, 220329
Offert Ekonomisk Förvaltning, SBC AB, 220329
Offert teknisk förvaltning, SBC AB, 220329
Ränteoffert, Stadshypotek AB, 220329
Styrelseprotokoll, 220511

Ort och datum enligt digital signering



Jan Åglöv
Åglövkonsult AB
Falkgatan 4
352 36 Växjö

Av Boverket utsetts behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.

4. Ekonomisk_Plan-SKARP-Arlan-2022-05-03#627ba92ac0221

Antal sidor: 19
 Verifikationsdatum: Maj 17 2022 11:58AM
 Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 62836BE210AAD
 MAJ 17 2022 11:58AM

Deltagare

Bra Boende Centralt (Skapare)

Bra Boende Centralt Konsult i GBG AB

info@braboende.se

004631205044

Skickades: Maj 17 2022 11:35AM

Jan Åglöv (E-Signatur)

194503132757

jan@aglov.se

+46702127350

Signerad: Maj 17 2022 11:58AM

Kristina Ehrner (E-Signatur)



195103271168

kristina@ehrner.com

+46709513722

Signerad: Maj 17 2022 11:54AM

Registrerade händelser

Maj 17 2022 11:35AM	Bra Boende Centralt skickade dokumentet till deltagarna	IP ADDRESS 89.255.240.71
Maj 17 2022 11:56AM	Jan Åglöv granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/1373404/62836c4eac92a	IP ADDRESS 85.226.253.161
Maj 17 2022 11:58AM	 JAN ROLAND ÅGLÖV signerade dokumentet GPS koordinater: Lat 56.8746 Long 14.8124 Signerad med: BankID (6b3af20f-a4ad-43bd-8cb5-79cd4c0d4f00)	IP-ADDRESS 85.226.253.161
Maj 17 2022 11:51AM	Kristina Ehrner granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/1373405/62836c53ec11b	IP ADDRESS 94.234.67.45
Maj 17 2022 11:54AM	 KRISTINA EHRNER VILHELMSSON signerade dokumentet GPS koordinater: Lat 59.3689 Long 18.0084 Signerad med: BankID (4fe6cac4-f700-4ae2-8938-8a1a800642d8)	IP-ADDRESS 94.234.67.45
Maj 17 2022 11:54AM	Dokumentet har signerats	



Denna verifikation har upprättats av Simple Sign. Dokumentet har nr: 62836be210aad har undertecknats. Simple Sign har verifierat händelserna mellan respektive part i signeringsprocessen enligt detta verifikat.

