

2019100300314

Ekonomisk Plan

för


Bostadsrättsföreningen Brf Portugallien i Göteborg Org. nr 769634-9534 Göteborgs kommun


INNEHÅLL


- A Allmänna förutsättningar
 - B Beskrivning av fastigheten
 - C Kostnader för föreningens fastighetsförvärv
 - D Finansieringsplan, beräkning av föreningens årliga utgifter och nyckeltal
 - E Beräkningar av föreningens årliga inkomster
 - F Redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter
 - G Ekonomisk prognos
 - H Känslighetsanalys
 - I Särskilda förhållanden
- Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Göteborg 2019-09-20

Bostadsrättsföreningen Portugallien i Göteborg


Nunne Jarnalm


Jan Jonsson


Sten-Ake Petersson

SB h

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Portugallien i Göteborg, 769634-9534, som registrerades hos Bolagsverket 2017-06-28, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende, mark samt lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Byggnationen av fastigheten påbörjades i januari 2018 och beräknas vara färdig för etappvis inflyttning mellan december 2019 - februari 2020. Bygglov erhöles 2018-01-22 Föreningen har tecknat totalentreprenadkontrakt (ABT06) för uppförande av husen. Slutbesiktning av husen beräknas ske etappvis mellan november 2019 - januari 2020

Upplåtelse av lägenheterna med bostadsrätt beräknas ske etappvis mellan oktober 2019 - januari 2020

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 i fråga om kostnader för fastighets förvärv på avtalad köpeskilling och på byggkostnader på entreprenadkontraktet. Räntekostnaderna är beräknade med från erhållen finansieringsoffert. Driftkostnaderna är i huvudsak erfarenhetsmässigt beräknade.

Föreningen har förvärvat fastigheten Göteborg Backa 253:1 genom bolagsförvärv. Förvärvet har genomförts genom förvärv av aktiebolag Botrygg Portugallien AB, 559112-2949, vilket ägde fastigheten vid förvärvet. Aktiebolaget hade inga andra tillgångar än fastigheten och har bildats enbart för att äga den. Föreningen har ansökt om lagfart. Föreningen förvärvade fastigheten från aktiebolaget genom så kallad underprisöverlåtelse till fastighetens bokförda värde, vilket medför en uppskjuten skatt. Den uppskjutna skatten förfaller till betalning endast om Föreningen låter sälja fastigheten och det vid försäljningen uppstår en skattepliktig realisationsvinst. Efter genomförd byggnation beräknas fastighetens skattemässiga värde till 93 706 995 kr

Botrygg Bygg AB har förbundit sig att förvärva eventuella osålda lägenheter

Fastighets-/ bolagsförvärvet ovan har skett mot utställande av revers. När bolagsförvärvet är slutförbetat kommer bolaget att likvideras av Botrygg.

Beräkningarna i den ekonomiska planen grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden och är preliminära.

Föreningen har erbjudits långfristiga lån för fastighetens finansiering i Swedbank AB

Botrygg Fastigheter HB garanterar i särskild borgensförbindelse entreprenadkontraktets fullföljande.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning	Göteborg Backa 253:1
Adress:	Litteraturgatan 203,205,207
Byggnadsår	2019-2020
Tomtyta	2 563 kvm
Lägenhetsarea bostadsrätt:	1 968,6 kvm
Antal bostadsrättslägenheter:	36 st
Antal parkeringsplatser:	19 st
Byggnadens utformning:	Tre flerbostadshus i 3 våningar inkl entréplan samt källare under mark.

Gemensamma anordningar

Byggnaderna är för värmeleveranser anslutna till Göteborgs Energi.
 FX aggregat med värmeåtervinning.
 Koaxialanläggning för radio, TV och IP-telefoni.
 Anslutning till kommunalt VA via Göteborg Stad Kretslopp och vatten.
 El- och vvsnischer, teknikrum, undercentral, undermätare el.
 3 linhissar och hisschakt, entréer, trapphus, postboxar
 Förrådsutrymmen, cykelrum, barnvagnsförråd, tvättstuga.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Inkommande elservis
 Anslutning för dagvatten, vatten och avlopp, fjärrvärmeledningar.
 Cykelställ, möbelgrupper, lekutrustning, sopkärl.
 Planteringar och uteplatser.

Gemensamhetsanläggning

Fastigheterna ingår inte i någon gemensamhetsanläggning (GA)

Planer och markregleringar

Detaljplan - Akt: 1480K-2-5251

Fastigheterna belastas inte av kända servitut.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Pålad grund med källare
Stomme	Betong
Yttervägg	Blandat puts och tegel, stenullsisolering, betong
Yttertak	Plåt och sedumtäckning, underlagstäckning, råspontluckor, trätakstolar
Mellanbjälklag	Parkett och stegljudsskiva, betong
Vindsbjälklag	Lösullsisolering samt skivisolering av mineralull, trätakstolar, betong.
Innervägg	Gips, OSB-skiva, stålregelstomme, OSB-skiva, gips
Innervägg mot våtrum	Gips, OSB-skiva, stålregelstomme, mineralullsisolering, våtrumsskiva tätskikt av folietyp
Trappa i trapphus	Betongtrappa med plansteg i marmor
Hissar	Linhissar
Lägnhetsskiljande vägg	Betong
Bärande innervägg	Betong
Fönster	Fabriksmålad 2+1 glas-fönster
Tamburdörr	Ekfanér
Innerdörrar	Innerdörrar med speglar

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN (FORTS.)

Uppvärmning Vattenburna radiatorer och handdukstork som förses med fjärrvärme
 Ventilation FX aggregat med värmeåtervinning.
 Gemensamt el-abonnemang Koaxialanläggning för bredband, TV och IP-telefoni. Fastigheten har ett inkommande el-abonnemang med undermätare till varje lägenhet. Elen förhandsdebiteras respektive lägenhet och mäts sedan en gång per år. Det belopp som man har förhandsinbetalat justeras efter uppmätning

Kortfattad rumsbeskrivning*Hall, entré*

Golv Klinker
 Tak Vitmålat
 Väggar Vitmålade
 Övrigt Hatthylla, elskåp och högskåp enl. ritning

Vardagsrum och kök

Golv Parkett
 Tak Vitmålat
 Väggar Vitmålade alternativt stänkskydd av kakel
 Övrigt Köksinredning med kyl och frys alternativt kombinerad kyl/frys spishäll, ugn, diskmaskin, fläktkåpa svart granitbänkskiva.

Sovrum

Golv Parkett
 Tak Vitmålat
 Väggar Vitmålade
 Övrigt Högskåp enl. ritning

WC/Badrum, WC/Dusch

Golv Klinker
 Tak Vitmålat
 Väggar Kakel
 Övrigt Badrumsinredning med duschväggar i glas, tvättmaskin och torktumlare eller kombimaskin, badrumskommod, väggskåp enl. ritning (ej vid tvättpelare) handdukstork enl. ritning.

C. KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Anskaffningskostnaden för föreningens fastighet inkl. lagfart- och inskrivningskostnader mm. är 97 955 000 kr, summor som anges är inkl mervärdesskatt.

Anskaffningskostnad fastigheten

Nybyggnadskostnader	84 800 000
Fastighets- & aktieförvärv inkl. förvärvskostnader	13 055 000
Totalt anskaffningskostnader	97 855 000
Likvida medel	100 000
Summa	97 955 000

Finansiering

Insatser	79 890 000
Beräknad upplåning	18 065 000
Summa	97 955 000

Vid tillträde övertar bostadsrättsföreningen ansvaret för att huset är fullvärdeförsäkrat.

D. FINANSIERINGPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA UTGIFTER

Årliga utgifter avser år 1 från placering av lån.

Kapitalutgifter

Utgifterna avser lån som beräknas kunna upptas för fastighetens finansiering med årliga räntekostnader och amortering.

Räntekostnaden för föreningens beräknade lån baseras på antagna låneräntor vid lånens placering. Ändras dessa låneräntor kan detta innebära såväl ökade som minskade räntekostnader.

Beräknad lånetid 100 år

Som säkerhet för lån lämnas pantbrev i föreningens fastighet.

Lån	Belopp	Ränta	Räntekostnad	Amortering	Kapitalutgift
Lån, 5 års bindning	6 021 667	3,60%	216 780	60 217	276 997
Lån, 3 års bindning	6 021 667	2,60%	156 563	60 217	216 780
Lån, 3 mån bindning	6 021 667	1,60%	96 347	60 217	156 563
Totalt	18 065 000	2,60%	469 690	180 650	650 340

JS n

D. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA UTGIFTER

Utgifter avseende drift	
Administration och revision	108 000
Försäkring	38 000
Värme	212 000
Vatten	59 000
Fastighetsel	47 000
Sophämtning	47 000
Städning och skötsel	108 000
Driftsreserv / löpande underhåll	59 000
Bredband, TV och telefoni	52 000
Hushållsel	100 800
Summa drift	830 800
Amortering	180 650
Avsättning till underhållsfond*	123 600
Räntekostnader	469 690
Fastighetsskatt	0
Summa beräknade årliga utgifter	1 604 740

* Till yttre fonden ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Om föreningen har en underhållsplan kan instället avsättningen till fonden göras enligt planen. Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men uppskattas till ca 41 200 000 kr. Uppskattningen är baserad på Förenklad fastighetstaxering 2020, värdeområde 1480092.

Nyckeltalsprognos (År)	1
Genomsnittliga Årsavgifter/m² totalyta	763
- varav preliminär eldebitering/m ² totalyta	51
Hysesintäkter /m² totalyta	52
Driftskostnader exkl. hushållsel/m² totalyta	371
Kapitalkostnader /m² totalyta	330
- varav amortering	92
- varav räntekostnader	239
Avsättningar /m² totalyta	63
Avskrivningar /m² totalyta	431
Anskaffningsvärde /m² BTA¹	39 807
Insatser /m² totalyta i genomsnitt	40 582
Lån /m² totalyta	9 177

¹ BTA är uppskattad till 1,25 x bostadsrättsarean.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INKOMSTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens årliga utgifter täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Andelstalen redovisas i denna ekonomiska plan.

Redovisning av andelstal, insatser och avgifter, se avsnitt F.

Inkomster	
Årsavgifter	1 401 340 kr
Årsavgift Hushållsel*	100 800 kr
Hysesintäkt parkeringsplatser **	102 600 kr
Summa	1 604 740 kr

* Utgiften för hushållsel varierar beroende på hushållsstorlek och levnadsvanor. Hushållselen upphandlas centralt och debiteras som en preliminär avgift på avgiftsavierna. Debiteringen stäms årligen av mot faktisk förbrukning.

Den preliminära eldebiteringen sker enligt följande mall:

Lägenhetsyta	Månadsdebitering
36-55 kvm	200 kr
56-80 kvm	250 kr

** Hysesintäkten avser 19 parkeringsplatser med en hysesintäkt om 450 kr/plats per månad

F. REDOVISNING AV ANDELSTAL, INSATS, ÅRSavgIFTER

	LGH NR	Antal rum	Kvm	Insats	Andelstal		Årsavgift	Preliminär Årsavgift El	Utrymmen som ingår i upplåtelsen
					Insats/ m ²	baserat på yta			
1	1111	3	67,7	2 490 000	36 780	3,4390%	48 192	3 000	Förråd i källaren, uteplats
2	1112	2	55,8	2 150 000	38 530	2,8345%	39 721	3 000	Förråd i källaren, uteplats
3	1113	2	57,2	2 190 000	38 287	2,9056%	40 718	3 000	Förråd i källaren, uteplats
4	1114	2	47,4	1 990 000	41 983	2,4078%	33 741	2 400	Förråd i källaren, uteplats
5	1121	3	67,7	2 590 000	38 257	3,4390%	48 192	3 000	Förråd i källaren, balkong
6	1122	2	55,8	2 190 000	39 247	2,8345%	39 721	3 000	Förråd i källaren, balkong
7	1123	2	57,2	2 230 000	38 986	2,9056%	40 718	3 000	Förråd i källaren, balkong
8	1124	2	47,4	2 040 000	43 038	2,4078%	33 741	2 400	Förråd i källaren, balkong
9	1131	2	57,6	2 330 000	40 451	2,9259%	41 002	3 000	Förråd i källaren, balkong
10	1132	2	55,3	2 290 000	41 410	2,8091%	39 365	3 000	Förråd i källaren, balkong
11	1133	2	45,4	2 150 000	47 357	2,3062%	32 318	2 400	Förråd i källaren, balkong
12	1134	1	41,7	1 990 000	47 722	2,1183%	29 684	2 400	Förråd i källaren, balkong
13	1211	3	67,7	2 490 000	36 780	3,4390%	48 192	3 000	Förråd i källaren, uteplats
14	1212	2	55,8	2 150 000	38 530	2,8345%	39 721	3 000	Förråd i källaren, uteplats
15	1213	2	57,2	2 190 000	38 287	2,9056%	40 718	3 000	Förråd i källaren, uteplats
16	1214	2	47,4	1 990 000	41 983	2,4078%	33 741	2 400	Förråd i källaren, uteplats
17	1221	3	67,7	2 590 000	38 257	3,4390%	48 192	3 000	Förråd i källaren, balkong
18	1222	2	55,8	2 190 000	39 247	2,8345%	39 721	3 000	Förråd i källaren, balkong
19	1223	2	57,2	2 230 000	38 986	2,9056%	40 718	3 000	Förråd i källaren, balkong
20	1224	2	47,4	2 040 000	43 038	2,4078%	33 741	2 400	Förråd i källaren, balkong
21	1231	2	57,6	2 330 000	40 451	2,9259%	41 002	3 000	Förråd i källaren, balkong
22	1232	2	55,3	2 290 000	41 410	2,8091%	39 365	3 000	Förråd i källaren, balkong
23	1233	2	45,4	2 150 000	47 357	2,3062%	32 318	2 400	Förråd i källaren, balkong
24	1234	1	41,7	1 990 000	47 722	2,1183%	29 684	2 400	Förråd i källaren, balkong
25	1311	3	67,7	2 490 000	36 780	3,4390%	48 192	3 000	Förråd i källaren, uteplats
26	1312	2	55,8	2 150 000	38 530	2,8345%	39 721	3 000	Förråd i källaren, uteplats
27	1313	2	57,2	2 190 000	38 287	2,9056%	40 718	3 000	Förråd i källaren, uteplats
28	1314	2	47,4	1 990 000	41 983	2,4078%	33 741	2 400	Förråd i källaren, uteplats
29	1321	3	67,7	2 590 000	38 257	3,4390%	48 192	3 000	Förråd i källaren, balkong
30	1322	2	55,8	2 190 000	39 247	2,8345%	39 721	3 000	Förråd i källaren, balkong
31	1323	2	57,2	2 230 000	38 986	2,9056%	40 718	3 000	Förråd i källaren, balkong
32	1324	2	47,4	2 040 000	43 038	2,4078%	33 741	2 400	Förråd i källaren, balkong
33	1331	2	57,6	2 330 000	40 451	2,9259%	41 002	3 000	Förråd i källaren, balkong
34	1332	2	55,3	2 290 000	41 410	2,8091%	39 365	3 000	Förråd i källaren, balkong
35	1333	2	45,4	2 150 000	47 357	2,3062%	32 318	2 400	Förråd i källaren, balkong
36	1334	1	41,7	1 990 000	47 722	2,1183%	29 684	2 400	Förråd i källaren, balkong
TOTALT		1 968,6	79 890 000	40 582	100%	1 401 340	100 800		

G. EKONOMISK PROGNOSE

Långtidsprognos

Utgifter	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Drift	830 800	847 416	864 364	881 652	899 285	917 270	1 012 741	1 118 147
Räntekostnader	469 690	468 570	467 413	466 220	464 989	463 721	456 838	448 953
Avsättning fond	123 600	126 072	128 593	131 165	133 789	136 464	150 668	166 349
Amortering	180 650	180 650	180 650	180 650	180 650	180 650	180 650	180 650
Fastighetsskatt/avgift	0	0	0	0	0	0	0	68 744
Summa	1 604 740	1 622 708	1 641 021	1 659 687	1 678 713	1 698 106	1 800 897	1 982 844
Hyreinkomster mm.	102 600	104 652	106 745	108 880	111 058	113 279	125 069	138 086
Årsavgifter	1 502 140	1 518 056	1 534 276	1 550 807	1 567 655	1 584 827	1 675 828	1 844 758

Driftsutgifter och hyresinkomster beräknas öka med 2% årligen.

Prognos över bokföringsmässigt resultat

Årsavgifter	1 502 140	1 518 056	1 534 276	1 550 807	1 567 655	1 584 827	1 675 828	1 844 758
Hyresinkomster	102 600	104 652	106 745	108 880	111 058	113 279	125 069	138 086
Kostnader enligt ovan	-1 604 740	-1 622 708	-1 641 021	-1 659 687	-1 678 713	-1 698 106	-1 800 897	-1 982 844
Tillkommer avskrivning*	-848 000	-848 000	-848 000	-848 000	-848 000	-848 000	-848 000	-848 000
Avgår amortering**	180 650	180 650	180 650	180 650	180 650	180 650	180 650	180 650
Avgår avsättning fond**	123 600	126 072	128 593	131 165	133 789	136 464	150 668	166 349
Prognostiserat resultat**	-543 750	-541 278	-538 757	-536 185	-533 561	-530 886	-516 682	-501 001
<i>ackumulerat resultat</i>	<i>-543 750</i>	<i>-1 085 028</i>	<i>-1 623 785</i>	<i>-2 159 969</i>	<i>-2 693 531</i>	<i>-3 224 416</i>	<i>-5 836 797</i>	<i>-8 373 784</i>

*Föreningens byggnad skrivs av linjärt på 100 år.

Avskrivningsunderlaget har beräknats till 84 800 000 kr

**En bostadsrättsförening drivs utan vinstintresse (självkostnadsprincipen). Denna ekonomiska plan utgår från att likviditeten (kassaflödet) ska vara i balans. Avskrivningen är en kostnad som inte påverkar kassaflödet, men det gör i stället amorteringen (vilken dock enbart är en utbetalning). Avsättning till underhållsfond är enbart en avsättning mellan fritt och bundet kapital i balansräkningen och påverkar inte resultaträkningen.

Det innebär att en bostadsrättsförening kan ha en långsiktigt hållbar ekonomi trots att det bokföringsmässiga resultatet under vissa år blir negativt.

G. EKONOMISK PROGNOSE (FORTS.)

Kassaflödesprognos	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årsavgifter	1 502 140	1 518 056	1 534 276	1 550 807	1 567 655	1 584 827	1 675 828	1 844 758
Hyresintäkter	102 600	104 652	106 745	108 880	111 058	113 279	125 069	138 086
Driftskostnader	-830 800	-847 416	-864 364	-881 652	-899 285	-917 270	-1 012 741	-1 118 147
Räntekostnader	-469 690	-468 570	-467 413	-466 220	-464 989	-463 721	-456 838	-448 953
Amorteringar	-180 650	-180 650	-180 650	-180 650	-180 650	-180 650	-180 650	-180 650
Fastighetsskatt/avgift	0	0	0	0	0	0	0	-68 744
Avsättning likvida medel	-123 600	-126 072	-128 593	-131 165	-133 789	-136 464	-150 668	-166 349
Ränta på likvida medel***	350	784	1 228	1 682	2 147	2 623	5 172	8 026
Summa	350	784	1 228	1 682	2 147	2 623	5 172	8 026
<i>ackumulerat kassaflöde</i>	<i>350</i>	<i>1 134</i>	<i>2 362</i>	<i>4 044</i>	<i>6 191</i>	<i>8 814</i>	<i>29 459</i>	<i>63 753</i>
<i>ackumulerad kassa</i>	<i>223 950</i>	<i>350 806</i>	<i>480 627</i>	<i>613 475</i>	<i>749 410</i>	<i>888 498</i>	<i>1 633 513</i>	<i>2 467 569</i>

*** Beräkningen av ränteintäkter utgår från 100.000 kr i likvida medel år 1. Likvida medel beräknas öka motsvarande årets avsättningar och erhållen ränta.

Prognosförutsättningar

Räntesats lån	2,60%	2,62%	2,64%	2,66%	2,68%	2,70%	2,81%	2,92%
Räntesats likvida medel	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

H. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Utgifter	1 604 740	1 622 708	1 641 021	1 659 687	1 678 713	1 698 106	1 800 897	1 982 844
Hysesinkomster mm.	102 600	104 652	106 745	108 880	111 058	113 279	125 069	138 086
Årsavgifter	1 502 140	1 518 056	1 534 276	1 550 807	1 567 655	1 584 827	1 675 828	1 844 758
- Årsavgifter per kvm	763	771	779	788	796	805	851	937
Inkomst beräknas öka med 2% årligen.								
Känslighetsanalys ränta								
Prel avgift per kvm, prognos ränta +1%	855	862	869	877	884	892	934	1015
Prel avgift per kvm, prognos ränta +2%	947	953	959	966	973	979	1016	1093
Känslighetsanalys inflation								
Prel avgift per kvm, vid inflation +1%	767	780	793	806	819	832	904	1018
Prel avgift per kvm, vid inflation +2%	772	789	806	823	841	860	957	1099

Inflationsförändringarna beräknas öka hyresinkomsterna också
 Ränteberäkningarna tar hänsyn till utförd amortering enligt plan

I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- 1 Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som angivits ovan, eller som styrelsen annorlunda beslutar. Ändring av insats beslutas av föreningsstämma.
Medlemskap i föreningen erhålls efter att full betalning av insatsen erlagts.
- 2 Varje lägenhet har en undermätare för el vilket möjliggör att varje lägenhetsinnehavaren betalar kostnaden för hushållselen till föreningen. Inköp av el sker gemensamt till föreningen.
- 3 Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Det åligger berörd bostadsrättshavare att sköta den del av uteplats som tillhör aktuell lägenhet. Omfattningen av detta framgår av till bostadsrättsavtalet bilagd handling.
- 4 Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som framgår av föreningens stadgar.
- 5 Upplåtelseavgift, pantsättningsavgift och överlåterlseavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
- 6 Föreningen avser att teckna avtal med Botrygg Förvaltning AB avseende ekonomisk förvaltning och fastighetsskötsel. Avtalen beräknas få en löptid om 2 år.
- 7 Några andra avgifter än de redovisade utgår icke, vare sig regelbundna eller av särskilda beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i utgiftsläget som bör kräva höjningar av årsavgift för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Portugallien i Göteborg, org nr: 769634-9534.

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 anskaffningskostnad för föreningens fastighet. Anskaffningskostnaden är därför inte slutlig i den ekonomiska planen.

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.

Föreningen har fler hus med totalt mer än tre lägenheter som avses upplåtas med bostadsrätt. Vi anser att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen för registrering av planen är uppfyllda.

Vi har inte besökt fastigheten i samband med intygsgivningen. Vi bedömer att besök på fastigheten inte kan tillföra något av betydelse för vår granskning med beaktande av tillgängliga handlingar och samtal med kontrollansvarig. Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har ansvarsförsäkring.

Stockholm den 26 september 2019


Advokat Sören Birkeland


Advokat Kjell Karlsson

Bilaga till intyg daterat den 26 september 2019 avseende ekonomisk plan för Brf Portugallien i Göteborg, org nr: 769634-9534

Nedanstående handlingar utgör grund för bedömning av uppgifterna i föreningens ekonomiska plan.

1	Registreringsbevis 769634-9534	2018-03-05
2	Stadgar	2017-06-28
3	Tidplan	odaterad
4	Bygglovsbeslut	2018-01-22
5	Fastighetsdatautdrag Backa 253:1	2019-09-17
6	Styrelseprotokoll beslut förvärv	2019-09-20
7	Köpeavtal aktier, Botrygg Portugallien AB	2019-09-20
8	Köpebrev, Backa 253:1	2019-09-20
9	Transportköp, Backa 253:1	2019-09-23
10	Skuldebrev aktieförvärv	2019-09-20
11	Entreprenadkontrakt	2019-09-20
12	Tillägg till entreprenadkontrakt	2019-09-20
13	Borgen Botrygg Fastigheter HB	2019-09-20
14	Finansieringsoffert Swedbank	2019-09-19
15	Försäkringsoffert, med mail från försäkringsförmedlare	2019-09-20
16	Beräkning taxeringsvärde	2019-09-24
17	Ritningar	2018-05-31; 2018-07-06; 2018-07-10; 2018-12-21; 2019-09-11
18	Balansrapport Botrygg Portugallien AB	
19	Intygsgiven kostnadskalkyl	2018-06-20
20	Intyg från mäklare avseende prisnivåer	2019-09-24