

**EKONOMISK PLAN**

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**

**PÄRLUGGLAN I HOVÅS**



Bostadsrättsföreningen Pärlogglan i Hovås har 2020 upprättat denna

## EKONOMISKA PLAN

för sin verksamhet i samband med förvärvet av fastigheten Göteborg Skintebo 530:2.

**Bostadsrättsföreningen Pärlogglan i Hovås, (org. nr 769635–8931), Göteborgs kommun, Västra Götalands län.**

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Fastighetens anskaffningskostnad
4. Fastighetsförvärvets finansiering
5. Beräkning av årliga kostnader
6. Beräkning av årliga intäkter
7. Nyckeltal
8. Lägenhetsförteckning
9. Ekonomisk prognos
10. Känslighetsanalys I
11. Känslighetsanalys II
12. Särskilda förhållanden

BILAGA

Intyg



## 1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Pärlogglan i Hovås som registrerats hos Bolagsverket, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

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 på, för fastighetsförvärvet, avtalad köpeskilling samt beräknade kapital- och driftskostnader.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i mars 2020. Ett belopp om 500 000 kronor har reserverats för oförutsedda utgifter.

Förhandsavtal har upprättats och förskott uttagits efter tillstånd av Bolagsverket.

Den ekonomiska planen redovisar den preliminära kostnaden för föreningens hus och fastighet. Upplåtelser och tillträden beräknas ske i månadsskiftet juni/juli 2020 efter det att den ekonomiska planen blivit registrerad och den slutliga kostnaden för föreningens hus redovisats på extra föreningsstämma.

Bygglov är beviljat av Göteborgs kommun.

Tornstaden Projektutveckling Holding AB är exploatör och har åtagit sig att svara för samtliga kostnader för osålda lägenheter efter det att föreningen tagit över fastigheten och dess drift.

Bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheten genom köp av samtliga andelar i Bastiljen Uggledal 2 Ekonomisk förening, org. nr. 769629–5885 och därefter påbörjat fusion för att överföra fastigheten till bostadsrättsföreningen. Affären medför att det uppkommer en latent skatteskuld i bostadsrättsföreningen. Betalningsskyldighet för denna skatt uppkommer endast om bostadsrättsföreningen upphör med all verksamhet och säljer fastigheten.

Fastighetens skattemässiga restvärde uppgår till ca 92 000 000 kronor varav markvärde 15 000 000 kronor.

Entreprenaden har utförts av Byggnadsaktiebolaget Tornstaden, org. nr 556658–6573 med garantier enligt reglerna i ABT 06.

Avskrivningen i denna ekonomiska plan är rak/linjär och anges med två belopp (9. Ekonomisk Prognos). Avskrivningsbeloppet (utöver eventuell amortering) påverkar inte föreningens likviditet.

Som avskrivningsmetod avses användas K2-metoden.

Föreningen beräknas bli ett s.k. äkta bostadsföretag.

Fastighetens ytor är uppmätta på ritning (SS 21054:2009).

## 2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

<b>Fastighetsbeteckning</b>	Göteborg Skintebo 530:2	
<b>Adress</b>	Berguven 6, 436 53 Hovås, Göteborgs kommun	
<b>Byggnadens utformning</b>	1 flerbostadshus i 6 våningar samt en suterrängvåning med totalt 34 bostadsrättslägenheter.	
<b>Nybyggnadsår</b>	2018–2020	
<b>Tomtareal</b>	1 351 m <sup>2</sup>	
<b>Bostäder</b>	2 133 m <sup>2</sup>	
<b>Summa uthyrbar area</b>	2 133 m <sup>2</sup>	
<b>Gällande planbestämmelser</b>	Detaljplan för lagakraftvunnen 2014-06-26.	
<b>Servitut</b>	Fastigheten belastas ej av några servitut. Fastigheten ingår i GA:57, avseende sophertering, som förvaltas av Bergugglans samfällighetsförening.	
<b>Gemensamma anordningar</b>	Gårdsyta med gemensamma anordningar för sophertering, förråd, barnvagnsrum, rullstolsförråd, lekplats och cykelförvaring. Sophertering kommer ske i form av att grovsopor hanteras i separat utrymme. Hushållsavfall hanteras genom moloker i form av en GA, Skintebo GA:57, tillsammans med grannfastigheten, Familjebostäder. Det finns 22 parkeringsplatser i garage och 5+1 utvändiga parkeringsplatser, där 5 hyrs ut och 1 är gäst-/handikapplats. Parkeringsplatserna uthyrs genom separat sidoavtal. Balkonger och uteplatser ingår i upplåtelsen. Förråd finns i källaren och med ett förråd till vardera lägenhet. Förråd ingår ej i upplåtelsen.	
<b>IT-anslutning</b>	Svart fiber ansluts i en fastighetsnod i elutrymme i källarplan, därifrån dras ett Cat6-nät till respektive lägenhets IT-skåp där ett uttag för TV ansluts fast med Cat6-nät och resterande via en router placerad i IT-skåp.	
<b>Beräknat taxeringsvärde:</b>	Byggnad bostäder	41 000 000 kronor
	Byggnad lokaler	1 702 000 kronor
	Mark	<u>19 200 000 kronor</u>
	<b>Totalt:</b>	61 902 000 kronor
<b>Värdeår</b>	2020	
<b>Försäkring</b>	Fastigheten blir fullvärdesförsäkrad.	



## KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

<b>Byggnaden innehåller</b>	1 huskropp med 34 bostadsrättslägenheter. Byggnaden består av 6 våningsplan samt en suterrängvåning. Finns även källare under del av garaget.
<b>Byggnadsår</b>	2018-2020
<b>Grundläggning</b>	Platta på mark/fast betong
<b>Stomme</b>	Prefabricerad betong
<b>Lägenhetsskiljande väggar</b>	Prefabricerad betong samt trä/gips på del av plan 5.
<b>Bjälklag</b>	Prefabricerad betong
<b>Yttertak</b>	Takbjälklag av lättkonstruktion samt isolering ca 400 mm, ytskikt på yttertak av takpapp/plåt
<b>Fasader</b>	Sandwichelement av betong och isolering samt delar med tegel- och träpanel
<b>Balkonger</b>	Betong, räcken av lackad aluminium
<b>Fönster</b>	Trä/aluminium
<b>Ytterdörrar</b>	För entrépartier är det aluminium samt för övriga utvändiga dörrar, aluzinkbehandlade ståldörrar
<b>Trappor</b>	Betong
<b>Hiss</b>	Finns en hiss trapphuset
<b>Uppvärmningssystem</b>	Vattenburen värme ansluten till bergvärmepump samt återvinning av frånluft
<b>Ventilation</b>	Mekanisk frånluft med tilluftsventiler i fasad
<b>El- och VA-anslutning</b>	Kommunalt el- och VA-nät



## KORTFATTAD RUMS/LÄGENHETSBESKRIVNING

<b>Kök</b>	Induktionshäll, ugn, kyl/frys, diskmaskin, inbyggnadsmikrovågsugn, målade skåpsluckor samt kakel alt. laminatskiva vid diskbänk.
<b>Badrum</b>	Kaklade badrum med dusch, tvättställskommod, spegel med integrerad belysning, tvättmaskin samt torktumlare, alt. kombimaskin.
<b>Väggar</b>	Målad betong
<b>Golvbeläggningar</b>	Träparkett trestav och klinker
<b>Tak</b>	Målad betong. Akustikundertak i trapphus och lokaler efter behov.



### 3. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSANSKAFNING

Köpeskilling Fastighet	138 010 000
Lagfart (ingår i köpeskillingen)	
Fond Reparationer Likv. mm	500 000
<b>Totalt</b>	<b>138 510 000</b>

### 4. FINANSIERINGSPLAN/LÅN

Långivare	Belopp	Ränta %	Ränta
Lån 3 månader	10 000 000	2,00	200 000
Lån 3 års bindningstid	10 000 000	2,50	250 000
Lån 5 års bindningstid	12 000 000	2,90	348 000
<b>Totalt</b>	<b>32 000 000</b>		
<b>Insatser</b>	<b>106 510 000</b>		
<b>Upplåtelseavgift</b>	<b>0</b>		
<b>Totalt</b>	<b>138 510 000</b>		<b>798 000</b>

### 5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Kapitalkostnader enl ovan	798 000
Avskrivning*	160 000
Övrig avskrivning	610 000
Driftskostnader:**	
Löpande underhåll	25 000
Ekonomisk förv. årsavg rev.	50 000
Försäkring	17 000
Fastighetsskötsel	98 000
Återvinning, fraktioner	18 000
Avfallshantering, hushållssopor	22 000
Vatten/avlopp	80 000
Fastighets el	118 000
Fjärrvärme	0
Kabel-TV/Bredband	65 000
GA-drift	6 000
Garage-drift	18 000
Övrigt	54 589
Skatter/Avgift***	17 020
Fondavsättning yttre: enligt stadgar min 0,2 % av taxeringsvärdet	123 804
<b>Totalt</b>	<b>2 280 413</b>

### 6. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter	1 336 813
P-platser (22*1150kr/mån samt 5*500kr/mån)	333 600
Återläggning övrig avskrivning	610 000
<b>Totalt</b>	<b>2 280 413</b>

\*=Avskrivning enligt en linjär (rak) plan med 1 procent av byggnadsvärdet. Av beloppet 770 000 kronor ingår 160 000 kronor i årsavgiften. Detta belopp kan användas till amortering. se punkten 9 Ekonomisk prognos,

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

\*\*\*=För fastighetsavgiften gäller avgiftsfrihet i 15 år. Fastighetsskatt 1% av taxeringsvärde lokaler/garage.

## 7. BERÄKNING AV NYCKELTAL

Anskaffningskostnad / kvm	64 937 kr
Belåning / kvm	15 002 kr
Insats / kvm	49 934 kr
Driftskostnader / kvm	268 kr
Årsavgift / kvm	627 kr
Positivt kassaflöde / kvm	58 kr
Positivt kassaflöde utan amortering / kvm	133 kr
Avsättning till underhållsfond / kvm	58 kr

\* Samtliga nyckeltal ovan är i kr/kvm BOA





## 8. REDOVISNING AV LÄGENHETERNA BRF PÄRLUGGLAN I HOVÅS

Lgh nr	Vån plan	Antal rum	Utformning	Yta	Andelstal	Insats, kr	Årsavgift, kr	*Årsavgift/mån, kr	*Årsavgift/bredband, kr
<b>Berguven 6</b>									
0901	Sutterräng	1	rok	42,0	2,30%	1 790 000	30 712	2 559	2 659
0902	Sutterräng	2	rok	65,0	3,01%	2 790 000	40 258	3 355	3 455
<b>Berguven 6</b>									
1001	Entré	3	rok	67,0	3,07%	3 050 000	41 088	3 424	3 524
1002	Entré	4	rok	82,0	3,54%	3 750 000	47 313	3 943	4 043
1003	Entré	3	rok	67,0	3,07%	3 050 000	41 088	3 424	3 524
1004	Entré	3	rok	65,0	3,01%	2 850 000	40 258	3 355	3 455
1005	Entré	1	rok	27,0	1,83%	1 290 000	24 487	2 041	2 141
1006	Entré	2	rok	37,0	2,14%	1 950 000	28 637	2 386	2 486
<b>Berguven 6</b>									
1101	2	3	rok	67,0	3,07%	3 190 000	41 088	3 424	3 524
1102	2	3	rok	65,0	3,01%	2 950 000	40 258	3 355	3 455
1103	2	2	rok	52,0	2,61%	2 500 000	34 863	2 905	3 005
1104	2	1	rok	34,0	2,05%	1 900 000	27 392	2 283	2 383
1105	2	3	rok	67,0	3,07%	3 150 000	41 088	3 424	3 524
1106	2	4	rok	82,0	3,54%	3 850 000	47 313	3 943	4 043
<b>Berguven 6</b>									
1201	3	3	rok	67,0	3,07%	3 290 000	41 088	3 424	3 524
1202	3	3	rok	65,0	3,01%	3 050 000	40 258	3 355	3 455
1203	3	2	rok	52,0	2,61%	2 600 000	34 863	2 905	3 005
1204	3	1	rok	34,0	2,05%	2 000 000	27 392	2 283	2 383
1205	3	3	rok	67,0	3,07%	3 250 000	41 088	3 424	3 524
1206	3	4	rok	82,0	3,54%	3 950 000	47 313	3 943	4 043
<b>Berguven 6</b>									
1301	4	3	rok	67,0	3,07%	3 410 000	41 088	3 424	3 524
1302	4	3	rok	65,0	3,01%	3 150 000	40 258	3 355	3 455
1303	4	2	rok	52,0	2,61%	2 700 000	34 863	2 905	3 005
1304	4	1	rok	34,0	2,05%	2 100 000	27 392	2 283	2 383
1305	4	3	rok	67,0	3,07%	3 350 000	41 088	3 424	3 524
1306	4	4	rok	82,0	3,54%	4 050 000	47 313	3 943	4 043
<b>Berguven 6</b>									
1401	5	3	rok	67,0	3,07%	3 550 000	41 088	3 424	3 524
1402	5	3	rok	65,0	3,01%	3 250 000	40 258	3 355	3 455
1403	5	2	rok	52,0	2,61%	2 800 000	34 863	2 905	3 005
1404	5	1	rok	34,0	2,05%	2 200 000	27 392	2 283	2 383
1405	5	3	rok	67,0	3,07%	3 450 000	41 088	3 424	3 524
1406	5	4	rok	82,0	3,54%	4 150 000	47 313	3 943	4 043
<b>Berguven 6</b>									
1501	Taklägenhet	4	rok	113,0	4,50%	6 500 000	60 179	5 015	5 115
1502	Taklägenhet	4	rok	100,0	4,10%	5 650 000	54 784	4 565	4 665
				<b>2133</b>	<b>100,00%</b>	<b>106 510 000</b>	<b>1 336 813</b>	<b>111 401</b>	<b>114 801</b>

\* Till årsavgiften tillkommer kostnad för hushållsel genomsnittligt fn. beräknad till ca 3 000-3 500 kr/år vilket utgör ca 52 kr/ kvm.

Abonnemang för bredband ingår i årsavgiften.

Tillkommande abonnemang tecknas separat och kostnaden varierar efter önskat utbud.

## 9. EKONOMISK PROGNOIS BRF PÄRLUGGLAN I HOVÅS

Kalkylperiod, år	1	2	3	4	5	6	11	16
Bedömd inflation, %	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
<b>Intäkter</b>	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Årsavgifter	1 336 813	1 363 549	1 390 820	1 418 637	1 447 009	1 475 950	1 629 568	1 799 174
Hysesintäkter p-platser	333 600	340 272	347 077	354 019	361 099	368 321	406 657	448 982
<b>S:a intäkter</b>	1 670 413	1 703 821	1 737 898	1 772 656	1 808 109	1 844 271	2 036 224	2 248 156
<b>Underhållskostnader</b>								
Drift	-571 589	-583 021	-594 681	-606 575	-618 706	-631 080	-696 764	-769 284
Yttre fond	-123 804	-126 280	-128 806	-131 382	-134 009	-136 690	-150 916	-166 624
<b>S:a underhållskostnader</b>	-695 393	-709 301	-723 487	-737 957	-752 716	-767 770	-847 680	-935 907
<b>Kapitalkostnader</b>								
Låneräntor	-798 000	-798 000	-798 000	-798 000	-798 000	-798 000	-798 000	-798 000
Avskrivning*	-160 000	-160 000	-160 000	-160 000	-160 000	-160 000	-160 000	-160 000
<b>S:a kapitalkostnader</b>	-958 000	-958 000	-958 000	-958 000	-958 000	-958 000	-958 000	-958 000
<b>Övriga kostnader</b>								
Skatt/Avgift **	0	0	0	0	0	0	0	-65 390
Statlig inkomstskatt**	-17 020	-17 360	-17 708	-18 062	-18 423	-18 791	-20 747	-22 907
<b>Årsresultat</b>	0	19 160	38 703	58 637	78 970	99 709	209 797	265 952
<b>Årsresultat inkl. övrig avskrivning***</b>	-610 000	-590 840	-571 297	-551 363	-531 030	-510 291	-400 203	-344 048
<b>Årsresultat ackumulerat***</b>		-1 200 840	-1 772 137	-2 323 500	-2 854 530	-3 364 820	-5 590 371	-7 296 955
<b>Avsättning yttre fond ****</b>	123 804	126 280	128 806	131 382	134 009	136 690	150 916	166 624
<b>Ingående fond+likvida medel</b>	500 000	642 964	807 947	995 390	1 205 742	1 439 461	2 975 249	5 104 039
<b>Sammanlagd likviditet</b>	623 804	769 244	936 753	1 126 772	1 339 751	1 576 150	3 126 165	5 270 663

\* =Avskrivning avses göras enligt en linjär (rak) plan. Avskrivningsbeloppet 160 000 kr kan användas till amortering

\*\*=Fastighetsavgift utgår med 1 429 kr per lägenhet och uppräknat med index från år 16.

\*\*\*= Årsresultat vid avskrivning med 1 procent av byggnadsvärdet (-610 000 kr).

\*\*\*\* = En kontant avsättning av medel för reparationer mm, att användas efter styrelsen/ föreningens beslut. Används pengarna minskar likviditeten i motsvarande mån.

## 10. KÄNSLIGETSANALYS I BRF PÄRLUGGLAN I HOVÅS

År	1	2	3	4	5	6	11	16
<b>Huvudalternativ enl. ekonomisk prognos</b>								
Årsavgifter	1 336 813	1 343 289	1 349 895	1 356 633	1 363 506	1 370 516	1 407 726	1 506 392
Årsavgift Kr/kvm/år	627	630	633	636	639	643	660	706
Årlig ändring av nödvändig nivå på årsavgiften*	0,0%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,6%	4,7%
<b>Huvudalternativ men ränta +1 procentenhet</b>								
Årsavgifter	1 336 813	1 663 289	1 669 895	1 676 633	1 683 506	1 690 516	1 727 726	1 826 392
Årsavgift Kr/kvm/år	627	780	783	786	789	793	810	856
Årlig ändring av nödvändig nivå på årsavgiften*	0,0%	23,8%	23,7%	23,6%	23,5%	23,3%	22,7%	21,2%
<b>Huvudalternativ men inflation +1 procentenhet</b>								
Årsavgifter	1 336 813	1 347 077	1 353 759	1 360 574	1 367 526	1 374 616	1 412 253	1 511 390
Årsavgifter Kr/kvm/år	627	632	635	638	641	644	662	709
Årlig ändring av nödvändig nivå på årsavgiften*	0,0%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%
Årsavgiftens ändring beräknas i förhållande till avgiften i den ekonomiska prognosen som anges överst.								

## 11. KÄNSLIGHETSANALYS II BRF PÄRLUGGLAN I HOVÅS

Känslighetsanalys II upprättas inte eftersom exploatören garanterar kostnaden för eventuellt osålda lägenheter.



## 12. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET OCH BOSTADSRÄTTSHAVARNAS EKONOMISKA FÖRPLIKTELSE

- a. Bostadsrättshavarna ska inbetala insats. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder ska finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.
- b. Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- c. Bostadsrättshavarna ska på egen bekostnad hålla bostadsrättslägenheterna i gott skick.
- d. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas och av vilka bl. a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
- e. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter mm. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.  
Utfallet av beräknade driftskostnader kan variera mellan posterna.
- f. Det åligger bostadsrättshavaren att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggsförsäkring för bostadsrätt.
- g. Bostadsrättshavaren betalar, utöver årsavgiften, egna förbrukningsavgifter för hushållsel och eventuellt förhyrda parkeringsplatser.
- h. Avsättning till yttre fond görs stadgeenligt.

Ort/datum

Göteborg den 5 mars 2020

Therese Kilenstam

Björn Sahlin

Anna Westergården

# Sköldeberg FastighetsVärdering

## INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen från 2020-03-05 för **Bostadsrättsföreningen Pärlugglan i Hovås** (769635-8931) i Göteborgs kommun får härmed avge följande intyg:

De faktiska uppgifterna som lämnats i planen, stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av mig. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och planen framstår som hållbar.

Bostadsrättsföreningens fastighet är i det närmaste färdigställd enligt kontrollansvarig, så ett besök på fastigheten hade inte bidragit till ärendet.

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

Intyget avser en preliminär kostnad.

Efterfrågan på lägenheter i området är så god att alla lägenheter är sålda.

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

Intygsgivaren har ansvarsförsäkring hos Länsförsäkringar.

Göteborg 2020-03-18



Gunnar Sköldeberg

**Gunnar Sköldeberg Konsult AB**

Av Boverket förordnad intygsgivare

### Underlag som varit tillgängligt vid planens bedömning:

- |   |                                   |                                 |            |
|---|-----------------------------------|---------------------------------|------------|
| ▪ | Protokoll, uppdragsbeställning    | Brf Pärlugglan i Hovås styrelse | 2018-09-26 |
| ▪ | Föreningsstadgar                  | Brf, stämmobeslut               | 2018-01-08 |
| ▪ | Registreringsbevis, brf           | Bolagsverket                    | 2020-02-28 |
| ▪ | Fastighetsdatautdrag, Skintebo**  | Metria                          | 2020-02-28 |
| ▪ | Fastighetsdatautdrag, Skintebo*** | Metria                          | 2018-10-05 |

▪	Förrättningshandlingar med *	Lantmäterimyndigheten, Göteborgs stad	2018-08-26
▪	Stadgar, Bergugglans samf ****	Lantmäterimyndigheten, Göteborgs stad	2018-08-16
▪	Garantiutfästelse, osålda *****	Tornstaden Projektutveckling Holding *****	2020-03-06
▪	Garantiutfästelse, finans.*****	Tornstaden Projektutveckling Holding *****	2020-03-06
▪	Protokoll, Bergugglans samf ****	Lantmäterimyndigheten, Göteborgs Stad	2018-08-16
▪	Bygglov	Göteborgs Stad	2018-10-08
▪	Ritningar	Sweco Architects AB	2018-03-27
▪	Taxeringsvärdesberäkning, 2 st	Skatteverkets hemsida	2020-03-03
▪	Avtal	Brf / Tornstaden Projektutveckling *****	2018-09-24
▪	Avtal totalentreprenad	Byggnads AB Tornstaden / Bastiljen*****	2018-12-17
▪	KA:s utlåtande status byggnad	Kontrollansvariga	2020-03-05
▪	Slutfinansiering Brf Pärlogglan	Nordea	2020-03-03
▪	Garanti, förskott	Nordea	2019-08-20
▪	Prospekt Uggleberget	Tornstaden	ej daterat
▪	Yttrande gällande avfall	Göteborgs Stad	2018-09-18
▪	Andelsövertätelseavtal	Brf / Tornstaden Projektutveckling *****	2019-11-15
▪	Tilläggsavtal	Brf / Tornstaden Projektutveckling *****	2020-03-17
▪	Resultaträkning	Tornstaden	2018-09-25

\*1 följbrev

\*2 Skintebo 530:2

\*3 Skintebo GA:57

\*4 samfällighetsförening

\*5 AB och AB Tornstaden

\*6 lägenheter och kostnader

\*7 finansiering

\*8 Holding AB, Tornstaden Invest AB och Fastighets AB Tornstaden

\*9 Uggedal 2 ekonomisk förening

# Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

## Ekonomisk plan

**Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen från 2020-03-05 för Bostadsrättsföreningen Pärlugglan i Hovås, Göteborgs kommun, organisationsnummer 769635-8931, 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 stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av mig. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt varför jag anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5§ bostadsrättslagen är uppfyllda.

Bostadsrättsföreningens fastighet har inte besökts i samband med detta intyg men platsen är känd.

Intyget avser en preliminär kostnad.

Bostadsrättsmarknaden på orten är sådan att lägenheterna bedöms kunna upplåtas som planerat och alla lägenheter är förhandsbokade.

Styrelsen erinras om skyldighet enligt Bostadsrättslagen 3:2, 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.

Eftersom den slutliga kostnaden inte är känd när detta intyg utfärdas erinras styrelsen om att en föreningsstämma där den slutliga kostnaden redovisas skall hållas innan lägenheter kan upplåtas.

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

Intygsgivaren har via bolag ansvarsförsäkring hos Svedea.

Följande handlingar har varit tillgängliga vid granskningen av den ekonomiska planen:

- Föreningsstadgar registrerade 2018-01-22.
- Registreringsbevis bostadsrättsföreningen utskrivet 2020-02-28.
- Fastighetsdatautdrag uttaget 2020-02-28.
- Fastighetskarta.
- Andelsöverlåtelseavtal Bastiljen Uggle dal 2 ek. för. daterat 2019-11-15.
- Tilläggsavtal till andelsöverlåtelseavtalet daterat 2020-03-17.
- Anbud totalentreprenadkontrakt daterat 2018-06-05 .
- Ritningar daterade 2018-03-27.
- Broschyr över försäljningen.
- Animerade bilder.
- Följebrev om laga kraft anläggningsförrättning, daterat 2018-09-28.
- Protokoll anläggningsförrättning, daterat 2018-09-26.
- Stadgar Bergugglans samfällighetsförening daterade 2018-08-16.
- Beslut om bygglov daterat 2018-10-08
- Detaljplanehandlingar
- Uppdragsbeställningsprotokoll, intygsgivning daterat 2018-09-26..

 VÄND



- Offert finansiering Nordea med sista svarsdag 7 november 2018.
- Entreprenadkontrakt daterat 2018-12-17.
- Intyg kontrollansvarig daterat 2020-03-05..
- Taxeringsvärdeberäkning.
- Bekräftelse slutfinansiering Nordea daterad 2020-03-03.
- Beräkning av taxeringsvärde perioden 2019-2021, upprättad 2018-10-02.
- Protokoll bildande av samfällighetsförening daterat 2018-08-16.
- Garantiutfästelse slutlig kostnad och osålda lägenheter, daterad 2020-03-06.
- Garantiutfästelse finansiering, daterad 2020-03-06.

Göteborg 2020-03-19



**Håkan Olsson**

Av Boverket förordnad intygsgivare

**Rangifer AB**

[hakan.olsson@fforum.se](mailto:hakan.olsson@fforum.se)

Stora Ryr 210

442 75 Lycke

