Registrerades av Bolagsverket
2021-11-30 09:45
R672974/21

20211124042248

Ekonomisk Plan - Kullen

Denna Ekonomisk 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 kostnader**
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

20211124042249

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Kullen, Göteborgs kommun, som registrerades 2015-04-24 med organisationsnummer 769629-9614 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och i förekommande fall lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

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

Uppgifterna i denna ekonomiska 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 oktober 2021. Driftkostnaderna är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt. När nyckeltal anges som (kr/m2) avses boarea om inget annat anges.

Byggnadsprojektet genomförs enligt entreprenadavtal tecknat 2021-10-27 mellan Bostadsrättsföreningen Kullen och Göteborgs Egnahems AB. I entreprenaden ingår även anslutningsavgifter för el, fjärrvärme, VA och Fiberanslutning, kostnader för lagfart, pantbrev och stämpelavgifter, samtliga kostnader för försäkringar så som insatsgaranti och färdigställandegaranti under entreprenadtiden. Entreprenören bekostar även föreningens administration inklusive upprättande av denna ekonomiska plan mm fram till slutavräkningsdag av projektet. Entreprenören påtar sig även att upphandla ekonomisk förvaltare, upprättande och överlämnande av relationshandlingar, skötselanvisningar och lägenhetspärmar till föreningen och dess medlemmar. Vidare bekostar entreprenören besiktningsman. Entreprenaderna regleras genom avtalsform ABT-06. Fastighet Hjällbo 37:57 köptes med Köpeavtal daterad 2021-10-27 mellan Brf Kullen och Göteborgs Egnahem AB.

Upplåtelse av bostadsrättslägenheterna beräknas ske snarast efter registrering av ekonomisk plan, vilket beräknas ske under November 2021. Första inflyttning beräknas ske med start Januari månad 2022.

20211124042S0

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Hjällbo 37:57. Fastigheten innehas med äganderätt.
Adress	Hammarkullegatan 6, 8.
Areal (ca)	1335 m²
Boarea (ca)	2737 m² uppmätt på ritning
Byggnadernas utformning	46 lägenheter i 1 huskroppar 7 plan. Parkeringar 30 st hyrs av Bostadsbolaget i markgarage. Föreningens hus är placerade så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.
Byggnadsår	Nybyggnation med färdigställande år 2021
Gällande detaljplan	Finns ingen detaljplan för området.
Bygglov	Bygglov. BN 2020-001988
Taxeringsvärde	Fastigheten beräknas få taxeringsvärde på 55 800 000 kr, var av markvärdet beräknas till 7 800 000 kr. (Endast en beräkning via Skatteverket).
Typkod	Fastigheten kommer att betecknas med typkod – 320. (Hyreshusenheter, huvudsakligen bostäder).
Försäkringar	Till förmån för föreningen finns färdigställandeförsäkring och insatsgaranti tecknad via Gar-Bo Försäkring AB. Vid slutbesiktning skall föreningen teckna fullvärdesförsäkring för fastigheten.

Gemensamma anordningar och installationer

Gårdsplan	Planteringar, gräsytor och hårdgjorda ytor.
Övrigt	Gemensam samlingslokal. Förråd i byggnaden.
Samfällighet	Ingår ej i samfällighet.

20211124042S1

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Platta på mark.
Stomme	Betongstomme.
Bjälklag	Betong.
Fasader	Betong och tegel.
Yttertak	Bandtäckt plåttak
Fönster	Aluminiumklädda
Balkonger/terrasser	Lägenheterna har balkong/uteplats. Varje lägenhet har ett eget förråd.
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme.
Ventilation	FTX med värmeåtervinning.
El- och VA-anslutning	Kommunalt el- resp. VA-nät.
Fiberanslutning	Tele2. Basutbud tv och bredband 100/100. Ingår i avgiften.

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	*Golv*	*Väggar*
Rum	Parkett	Målat
Kök	Parkett	Målat
Badrum	Klinker	Kakel

Utrustning i kök	Vita luckor, bänkskiva i grafitgrå laminat, kyl och frys alt kyl/frys, induktionshäll, ugn och diskmaskin.
Utrustning i badrum	WC-stol, duschväggar, spegelskåp, kommod med handfat. Tvättmaskin och torktumlare alternativt kombimaskin, handdukstork.

För mer detaljerad information se rumsbeskrivning som finns tillgänglig hos föreningens styrelse.

20211124042252

3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Den totala förvärvskostnaden för Bostadsrättsföreningen Kullen beräknas uppgå till en summa om 104 166 673 kronor. Vidare ingår en kassa på 230 000 kr som är avsatt för föreningens likviditet.

Kostnadsslag	(kr)
Köpeskilling	7 668 000
Produktionskostnad	96 268 673
Kassa /likviditetsreserv	230 000
Totalt	**104 166 673**

4. Finansieringsplan

Kapitalkostnader

Föreningens kapitalkostnader grundar sig på gällande marknadsvillkor November 2021. Fördelningen mellan lånen är ett förslag från styrelsen. Som säkerhet för lånen tar banken ut pantbrev i fastigheten till samma belopp som den ursprungliga belåningen.

Källa	Belopp (kr)	Ränta (%)	Ränta (kr)	Amort. (kr)	Bindning. (år)
Lån	10 763 891	2,30%	247 569	107 639	3-mån
Lån	10 763 891	2,30%	247 569	107 639	2 år
Lån	10 763 891	2,30%	247 569	107 639	5 år
Summa lån	**32 291 673**				
Upplåtelseavgifter	16 400 000				
Insatser	55 475 000				
Totalt	**104 166 673**		**742 708**	**322 917**	

20211124042553

5. Beräkning av föreningens årliga kostnader

Kapitalutgifter och avskrivningar

Summan av föreningens kapitalutgifter redovisas i nedanstående tabell. Ekonomiska planen visar föreningens likviditet i första hand och tar inte hänsyn till avskrivningar vid beräkningen av föreningens årsavgifter. Föreningen använder rak avskrivning av byggnadsvärdet över 100 år vilket ger en beräknad årlig avskrivning om 962 686 kr. Årsredovisning kommer att upprättas efter BFNAR 2016:10, K2.

Driftkostnader

Föreningens årliga drift/underhållskostnader uppskattas efter jämförelse med liknande moderna hus till 380 kr/m²/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.

Kostnadsslag	**(kr)**	**(kr/m2)**
Kapitalkostnader inkl amortering enl ovan	1 065 625	389
Drift/underhållskostnader:	**(kr)**	**(kr/m2)**
Löpande underhåll	96 000	35
Ekonomisk förvaltning/revision/styrelsearvode	110 000	40
Fastighetsskötsel/reparation	104 000	38
Försäkring	84 000	31
Renhållning/sophantering	60 000	22
Vatten och avlopp	85 000	31
Elförbrukning (gemensam)	41 000	15
Uppvärmning inkl tappvarmvatten	191 000	70
Övrigt	111 000	41
Summa	**882 000**	**380**
Yttre fond	82 110	30
Totalt	**2 029 735**	**742**

20211124042254

6. Beräkning av föreningens årliga intäkter

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. I årsavgiften ingående konsumtionsavgifter skall beräknas efter lägenheternas andelstal. Resultatet redovisas i nedanstående tabell.

Kostnadsslag	**(kr)**
Årsavgifter	1 871 335
Hyresintäkter	158 400
Totalt	**2 029 735**

Hyresintäkt för parkering 440kr/månad per parkering.

7. Redovisning av lägenheterna

De i bostadsrättsföreningen ingående lägenheterna presenteras nedan.

Nr	Hus	Trapphus	Lägenhets nummer SKV	Vån plan	Antal rum	Typ	Övrigt	Area ca (m2)	And.tal (%)	Insats (kr)	Upplåt-elseavg (kr)	Pris (kr)	Årsavg (kr)	Årsavg (kr/mån)
6-1001	6	1	1001	Plan 0	4	rok	Uteplats	88	3,22%	1 395 000	500 000	1 895 000	60 167	5 014
6-1101	6	1	1101	Plan 1	3	rok	Balkong	69	2,52%	1 295 000	400 000	1 695 000	47 177	3 931
6-1102	6	1	1102	Plan 1	2	rok	Balkong	46	1,68%	950 000	300 000	1 250 000	31 451	2 621
6-1103	6	1	1103	Plan 1	2	rok	Balkong	46	1,68%	950 000	300 000	1 250 000	31 451	2 621
6-1104	6	1	1104	Plan 1	3	rok	Balkong	68	2,48%	1 395 000	400 000	1 795 000	46 493	3 874
6-1201	6	1	1201	Plan 2	3	rok	Balkong	69	2,52%	1 310 000	400 000	1 710 000	47 177	3 931
6-1202	6	1	1202	Plan 2	2	rok	Balkong	46	1,68%	965 000	300 000	1 265 000	31 451	2 621
6-1203	6	1	1203	Plan 2	2	rok	Balkong	46	1,68%	965 000	300 000	1 265 000	31 451	2 621
6-1204	6	1	1204	Plan 2	3	rok	Balkong	68	2,48%	1 410 000	400 000	1 810 000	46 493	3 874
6-1301	6	1	1301	Plan 3	3	rok	Balkong	69	2,52%	1 325 000	400 000	1 725 000	47 177	3 931
6-1302	6	1	1302	Plan 3	2	rok	Balkong	46	1,68%	980 000	300 000	1 280 000	31 451	2 621
6-1303	6	1	1303	Plan 3	2	rok	Balkong	46	1,68%	980 000	300 000	1 280 000	31 451	2 621
6-1304	6	1	1304	Plan 3	3	rok	Balkong	68	2,48%	1 425 000	400 000	1 825 000	46 493	3 874
6-1401	6	1	1401	Plan 4	3	rok	Balkong	69	2,52%	1 340 000	400 000	1 740 000	47 177	3 931
6-1402	6	1	1402	Plan 4	2	rok	Balkong	46	1,68%	995 000	300 000	1 295 000	31 451	2 621
6-1403	6	1	1403	Plan 4	2	rok	Balkong	46	1,68%	995 000	300 000	1 295 000	31 451	2 621
6-1404	6	1	1104	Plan 4	3	rok	Balkong	68	2,48%	1 440 000	400 000	1 840 000	46 493	3 874
6-1501	6	1	1201	Plan 5	3	rok	Balkong	69	2,52%	1 355 000	400 000	1 755 000	47 177	3 931
6-1502	6	1	1501	Plan 5	2	rok	Balkong	46	1,68%	1 010 000	300 000	1 310 000	31 451	2 621
6-1503	6	1	1502	Plan 5	2	rok	Balkong	46	1,68%	1 010 000	300 000	1 310 000	31 451	2 621
6-1504	6	1	1503	Plan 5	3	rok	Balkong	68	2,48%	1 455 000	400 000	1 855 000	46 493	3 874
6-1601	6	1	1504	Plan 6	4	rok	Balkong 2st	101	3,69%	1 925 000	500 000	2 425 000	69 055	5 755
6-1602	6	1	1601	Plan 6	2	rok	Balkong	54	1,97%	1 195 000	300 000	1 495 000	36 921	3 077
8-1101	8	2	1602	Plan 1	3	rok	Balkong	68	2,48%	1 395 000	400 000	1 795 000	46 493	3 874
8-1102	8	2	1101	Plan 1	2	rok	Balkong	46	1,68%	950 000	300 000	1 250 000	31 451	2 621
8-1103	8	2	1102	Plan 1	1	rok	Balkong	30	1,10%	625 000	200 000	825 000	20 512	1 709
8-1104	8	2	1103	Plan 1	4	rok	Balkong	85	3,11%	1 585 000	500 000	2 085 000	58 116	4 843
8-1201	8	2	1104	Plan 2	3	rok	Balkong	68	2,48%	1 410 000	400 000	1 810 000	46 493	3 874
8-1202	8	2	1404	Plan 2	2	rok	Balkong	46	1,68%	965 000	300 000	1 265 000	31 451	2 621
8-1203	8	2	1501	Plan 2	1	rok	Balkong	30	1,10%	635 000	200 000	835 000	20 512	1 709
8-1204	8	2	1502	Plan 2	4	rok	Balkong	85	3,11%	1 600 000	500 000	2 100 000	58 116	4 843
8-1301	8	2	1204	Plan 3	3	rok	Balkong	68	2,48%	1 425 000	400 000	1 825 000	46 493	3 874
8-1302	8	2	1301	Plan 3	2	rok	Balkong	46	1,68%	980 000	300 000	1 280 000	31 451	2 621
8-1303	8	2	1302	Plan 3	1	rok	Balkong	30	1,10%	645 000	200 000	845 000	20 512	1 709
8-1304	8	2	1303	Plan 3	4	rok	Balkong	85	3,11%	1 615 000	500 000	2 115 000	58 116	4 843
8-1401	8	2	1304	Plan 4	3	rok	Balkong	68	2,48%	1 440 000	400 000	1 840 000	46 493	3 874
8-1402	8	2	1401	Plan 4	2	rok	Balkong	46	1,68%	995 000	300 000	1 295 000	31 451	2 621
8-1403	8	2	1402	Plan 4	1	rok	Balkong	30	1,10%	655 000	200 000	855 000	20 512	1 709
8-1404	8	2	1403	Plan 4	4	rok	Balkong	85	3,11%	1 630 000	500 000	2 130 000	58 116	4 843
8-1501	8	2	1404	Plan 5	3	rok	Balkong	68	2,48%	1 455 000	400 000	1 855 000	46 493	3 874
8-1502	8	2	1501	Plan 5	2	rok	Balkong	46	1,68%	1 010 000	300 000	1 310 000	31 451	2 621
8-1503	8	2	1502	Plan 5	1	rok	Balkong	30	1,10%	665 000	200 000	865 000	20 512	1 709
8-1504	8	2	1503	Plan 5	4	rok	Balkong	85	3,11%	1 645 000	500 000	2 145 000	58 116	4 843
8-1601	8	2	1504	Plan 6	2	rok	Ingen	49	1,79%	895 000	300 000	1 195 000	33 502	2 792
8-1602	8	2	1602	Plan 6	2	rok	Balkong	54	1,97%	1 195 000	300 000	1 495 000	36 921	3 077
8-1603	8	2	1603	Plan 6	4	rok	Balkong 2st	101	3,69%	1 995 000	500 000	2 495 000	69 055	5 755
Totalt lgh								**2737**	**100,00%**	**55 475 000**	**16 400 000**	**71 875 000**	**1 871 335**	**155 945**

*I avgiften ingår ej hushållsel. Kostnad per lägenhet för hushållsel beräknas till ca 4 000 kr/ år, varierar beroende på nyttjande och förbrukning. I avgiften ingår värme, vatten, renhållning, basutbud tv och bredband. I avgiften ingår Bostadsrättstillägg.

**Andelstalen avrundas till två decimaler vilket ger en differens om 0,04% på totalt andelstal vilket även ger avrundningseffekter på årsavgifterna.

*** Lägenhetens andelstal har räknats fram utifrån yta. Ytan har avrundats efter Svensk standard regler för avrundning.

20211124042255

20211124042356

8. Nyckeltal

Nedan anges föreningens nyckeltal.

Nyckeltal	(kr/m2)
Insatser och upplåtelseavgifter	26 261
Belåning i förening	11 798
Driftskostnader inkl underhåll, administration och avsättning	410
Produktionskostnad av föreningens fastighet	38 059
Amortering	118
Avsättning till fond	30
Sparande (amortering + avsättning till fond)	148
Genomsnittlig årsavgift	684

9. Ekonomisk prognos

Nedan presenteras en 6-årskalkyl samt år 11, 15 och 16, avseende bostadsrättsföreningens bedömda intäkter, utgifter och likviditet. Vidare redovisas även en resultatprognos inklusive avskrivningar och avsättning till yttre fond. Avgifterna kan behöva höjas vissa år för att täcka avsättning till fond.

Resultatprognos	1	2	3	4	5	6	11	15	16
Rörelseintäkter	2 029 735	2 070 330	2 111 737	2 153 971	2 197 051	2 240 992	2 474 236	2 678 193	2 731 756
Rörelsekostnader	882 000	899 640	917 633	935 985	954 705	973 799	1 075 153	1 163 780	1 277 197
Avskrivningar	962 687	962 687	962 687	962 687	962 687	962 687	962 687	962 687	962 687
Räntekostnader	742 708	735 281	727 854	720 427	713 000	858 959	959 063	916 438	905 781
Årest resultat	-557 660	-527 278	-496 437	-465 128	-433 341	-554 453	-522 667	-364 712	-413 909
Ackumulerat resultat	-557 660	-1 084 938	-1 581 376	-2 046 504	-2 479 845	-3 034 298	-5 425 801	-7 124 436	-7 538 344
Ackumulerad fond	82 110	165 862	251 289	338 425	427 304	517 960	999 173	1 419 962	1 530 472

20211124042257

Likviditetsprognos (kA74:Q113r)									
År	1	2	3	4	5	6	11	15	16
Bedömd snittränta	2,30%	2,30%	2,30%	2,30%	2,30%	2,80%	3,30%	3,30%	3,30%
Bedömd inflation	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Intäkter									
Årsavgifter	1 871 335	1 908 762	1 946 937	1 985 876	2 025 593	2 066 105	2 281 147	2 469 187	2 518 571
Övriga intäkter	158 400	161 568	164 799	168 095	171 457	174 886	193 089	209 005	213 186
Summa	2 029 735	2 070 330	2 111 737	2 153 971	2 197 051	2 240 992	2 474 236	2 678 193	2 731 756
Drift/underhållskostnader									
Drift/uh	882 000	899 640	917 633	935 985	954 705	973 799	1 075 153	1 163 780	1 187 056
GA/samfällighet/övrigt	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kommunal Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	0	90 141
Summa	882 000	899 640	917 633	935 985	954 705	973 799	1 075 153	1 163 780	1 277 197
Finansiella utgifter									
Låneräntor	742 708	735 281	727 854	720 427	713 000	858 959	959 063	916 438	905 781
Amorteringar	322 917	322 917	322 917	322 917	322 917	322 917	322 917	322 917	322 917
Summa	1 065 625	1 058 198	1 050 771	1 043 344	1 035 917	1 181 875	1 281 979	1 239 354	1 228 698
Ingående kassa	230 000								
Avsättning till fond	82 110	83 752	85 427	87 136	88 879	90 656	100 092	108 342	110 509
Likviditet	312 110	424 602	567 934	742 576	949 005	1 034 322	1 841 669	2 702 114	2 927 976
Avsättning till fond ackumulerad	82 110	165 862	251 289	338 425	427 304	517 960	999 173	1 419 962	1 530 472

20211124042258

10. Känslighetsanalys

Nedan visas hur föreningens genomsnittliga årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsarea 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, 15 och 16 vid en inflationstakt på 3 procent.

Känslighetsanalys år	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	11	15	16
Inflation (kr/m2)									
Inflation + 1%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Utgifter och avsättning	363	374	385	396	408	421	488	549	565
Kapitalutgifter	389	387	384	381	378	432	468	453	449
Övriga intäkter	60	61	63	65	67	69	80	90	93
Ökad nettokostnad	9	12	15	19	23	26	49	70	43
Avgift med inflation +1%	693	709	727	744	763	781	882	982	965
Avgift enlig prognos	684	697	711	726	740	755	833	911	921

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, 15 och 16 vid en ökad ränta om +1 procent och vid en ökad ränta om +2 procent.

Känslighetsanalys år	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	11	15	16
låneränta (kr/m2)									
Låneränta + 1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%
Utgifter och avsättning	352	359	366	374	381	389	429	465	474
Kapitalutgifter	507	503	500	496	492	488	468	453	449
Övriga intäkter	58	59	60	61	63	64	71	76	78
Avgift låneränta +1%	802	804	806	808	810	813	827	841	845
Avgift enligt prognos	684	697	711	726	740	755	833	902	920

Känslighetsanalys år	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	11	15	16
låneränta (kr/m2)									
Låneränta + 2%	+2%	+2%	+2%	+2%	+2%	+2%	+2%	+2%	+2%
Utgifter och avsättning	352	359	366	374	381	389	429	465	474
Kapitalutgifter	625	620	615	610	605	600	575	554	549
Övriga intäkter	58	59	60	61	63	64	71	76	78
Avgift låneränta +2%	920	920	921	922	924	925	933	943	945
Avgift enligt prognos	684	697	711	726	740	755	833	902	920

20211124042259

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

1. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. Föreningens löpande utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas andelstal.

2. Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.

3. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas, och av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

4. De i denna Ekonomisk plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader, areauppgifter och intäkter mm hänför sig till vid tidpunkten för kalkylens upprättande kända förutsättningar. Angivna ytuppgifter för lägenheter är cirka-uppgifter baserade på av arkitekten angiven information.

5. Det rekommenderas att bostadsrättshavarna tecknar och vidmakthåller hemförsäkring, Bostadsrättstillägg tecknas av bostadsrättsföreningen.

6. Respektive bostadsrättshavare skall teckna abonnemang för hushållsel.

7. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

Göteborg 2021-10-27

Monica Westberg, styrelseledamot

Annelie Engström, styrelseledamot

Inger Jakobsen, styrelseledamot

Bilagor

A. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Kullen med org.nr 769629-9614, får härmed avge följande intyg.

20211124042260

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 för oss.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka räntekostnader, amortering, avsättningar till yttre fonden och övriga driftkostnader. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka föreningens kostnader. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att, avsättning görs för yttre underhåll, de boende svarar för inre underhållet, det finns en buffert i ränteberäkningen och att lånen amorteras från år 1 bedömer vi planen som hållbar.

Lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Med anledning av att det rör sig om nyproduktion varvid ett flertal kontrollinstanser existerar har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt då det inte kan antas tillföra något av betydelse för granskningen.

Beräknad slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv har angivits i den ekonomiska planen.

Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

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

De underlag som legat till grund för granskningen redovisas i bilaga 1.

Stockholm 2021-11-16

Maximilian Stea
Jur kand
Gar-Bo Besiktning AB

Per Envall
Civilekonom
Gar-Bo Besiktning AB

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

20211124042261

Bilaga 1

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan dat. 2021-10-27
Stadgar för Brf Kullen registrerade 2019-09-18
Registreringsbevis för Brf Kullen
Fastighetsutdrag
Köpeavtal gällande fastigheten Hjällbo37:57, Göteborgs kommun, tecknat mellan Göteborgs Egnahems AB och Brf Kullen dat. 2021-10-27
Totalentreprenadkontrakt tecknat mellan Brf Kullen och Göteborgs Egnahems AB om att uppföra 46 bostadslägenheter och 30 parkeringsplatser i garage i markplan dat. 2021-10-27
Offert för finansieringen av Brf Kullen dat. 2021-11-04
Beslut om bygglov dat. 2020-08-21
Taxeringsvärdesberäkning