

# Ekonomisk Plan

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN Ernst Torulfsgatan 8  
769637-8657

Upprättad i februari 2022

Upprättad i samarbete med



# Innehållsförteckning

ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	3
BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	4
UNDERHÅLLSBEHOV	8
FÖRVÄRVSKOSTNAD- OCH FINANSIERING	9
AVSKRIVNINGAR	11
BERÄKNADE LÖPANDE IN- OCH UTBETALNINGAR	12
NYCKELTAL	13
LÄGENHETSREDOVISNING	15
EKONOMISK PROGNOSE	16
KÄNSLIGHETSANALYS I	17
KÄNSLIGHETSANALYS II	18
SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	19

# 1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

## FÖRENINGENS ÄNDAMÅL

Bostadsrättsföreningen Ernst Torulfsgatan 8 som registrerats hos Bolagsverket 2019-09-13, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

## FÖRENINGENS FÖRVARV

Föreningen kommer att förvärva tomträtten genom förvärv av aktiebolag. Köpeskillingen för aktiebolaget kommer motsvara summan av bolagets egna kapital på tillträdesdagen och övervärdet på tomträtten, motsvarande skillnaden mellan överenskommet marknadsvärde och bokfört värde på tomträtten. Aktiebolaget äger som sin enda tillgång tomträtten och aktierna i aktiebolaget ägs till 100% av nuvarande tomträttsägare. Tomträtten kommer efter förvärvet föras över till bostadsrättsföreningen varefter bolaget kommer att likvideras. Avsikten med transaktionen är att bostadsrättsföreningen ska bli ägare till tomträtten på liknande sätt som att tomträtten hade förvärvats via direktköp av nuvarande tomträttsägare.

“Bolagsombildning” försäljning av tomträtt/fastighet via bolag till bostadsrättsförening har prövats av regeringsrätten 2006-05-03. “För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden skulle avyttra tomträtten kommer det övertagna skattemässiga värdet ligga till grund för skattepliktig vinst.” Övertaget skattemässigt värde uppgår preliminärt till 20 mkr per den 30 april 2022.

## BERÄKNAD FÖRVARVSKOSTNAD OCH ÅRLIGA KOSTNADER

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i denna plan grundar sig på den beräknade anskaffningskostnaden för föreningens hus. Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för denna planens upprättande kända förhållanden. Avrundningar till närmsta heltal har genomgående skett.

Föreningen avser att bedriva sin verksamhet som ett privatbostadsföretag (en så kallad äkta bostadsrättsförening).

Anskaffningskostnaden i den ekonomiska planen är beräknad .

## TIDPUNKT FÖR UPPLÅTELSE

Då lägenheterna upplåts till nuvarande hyresgäster har inflyttning redan skett. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske när föreningen på extra föreningsstämma beslutat förvärva tomträtten för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt och fastställt den slutliga anskaffningskostnad samt att denna plan registrerats hos Bolagsverket. Upplåtelse och tillträde planeras till kvartal 2, 2022.

## 2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastigheten omfattar totalt 12 stycken lägenheter fördelat på tre våningsplan plus källare och vind i Kålltorp Göteborg. Byggnaden uppfördes 1947.

### ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

<b>Fastighetsbeteckning</b>	Göteborg Kålltorp 96:3
<b>Adress</b>	Ernst Torulfsgatan 8
<b>Fastighetens areal</b>	Ca 1 615 kvm
<b>Planförhållanden</b>	Stadsplan 1480-II-2535 Tomtindelning 1480K-III-3617
<b>Tomträttsupplåtelse</b>	Akt 46/2744 Tidigaste uppsägningstid 2066-10-29 Enligt tilläggsöverenskommelse daterad 2016-10-29 gäller den årliga tomträttsavgälden om 63 948 kronor till och med 2026-10-29 Beräknas i prognosen med 50% ökning från 2026
<b>Typkod</b>	321 (Hyreshusenhet, bostäder och lokaler)
<b>Antal bostadsbyggnader</b>	1 stycken
<b>Antal bostadslägenheter</b>	12 stycken
<b>Antal lokaler</b>	5 st garageplatser
<b>Bostadsarea (BOA):</b>	720 kvadratmeter
<b>Lokalarea (LOA):</b>	76 kvadratmeter
<b>Byggnadsår</b>	1947
<b>Byggnadstyp</b>	Hyresfastighet i tre plan med källare och råvind.
<b>Beräknat taxeringsvärde</b>	18 572 000 kr varav 8 152 000 kr för byggnad, 10 420 000 kr för mark.
<b>Försäkring</b>	Fullvärdesförsäkring inklusive styrelseansvarsförsäkring och bostadsrättstillägg.
<b>Gemensamhetsanläggning</b>	Finns ej
<b>Servitut</b>	Finns ej

## 2.1 KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

Nedan följer en övergripande beskrivning av byggnaden.

### BYGGNADSBESKRIVNING

<b>Våningar</b>	3-plan
<b>Vind</b>	Finns, innehållande lägenhetsförråd
<b>Källare</b>	Pannrum, tvättstuga, lägenhetsförråd, soprum
<b>Grundläggning</b>	Betongplatta på mark samt källarväggar i betong
<b>Stomme</b>	Betong
<b>Fasad</b>	Plåt
<b>Yttertak</b>	Betongpannor
<b>Uteplats/balkonger</b>	Balkonger finns tillgängliga till samtliga lägenheter
<b>Fönster</b>	3-glas fönster och fönsterdörrar
<b>Parkering</b>	P-platser finns i anslutning till byggnaden
<b>Hiss</b>	Finns ej



## 2.2 GEMENSAMMA UTRYMMEN OCH INSTALLATIONER

Nedan följer en redogörelse för de mest väsentliga installationerna samt en redogörelse för vilka gemensamma utrymmen som BRF Ernst Torulfsgatan 8 har.

### INSTALLATIONER

<b>Vatten / Avlopp</b>	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet
<b>Uppvärmning</b>	Vattenburna radiatorer via fjärrvärme
<b>EI</b>	Fastighetsmätare i elcentral i källare
<b>Ventilation</b>	Mekanisk frånluft
<b>Teknik</b>	Varje lägenhet har individuell mätning för hushållsel.

### GEMENSAMMA UTRYMMEN

<b>Sophantering</b>	Soprum i källare
<b>Tvättstuga</b>	Finns. 2 T M, 1 TT, 1 st torkrum
<b>Tomt</b>	Hårdgjorda ytor vid entréer. Naturmark, vissa planteringar samt gräsmatta.
<b>Förråd</b>	Finns i källare
<b>Övrigt</b>	

## 2.3 KORTFATTAD BOSTADSBESKRIVNING

Nedan följer en kortfattad beskrivning av bostäderna. Notera att variationer kan vara förekommande mellan bostäderna.

### BOSTADSBESKRIVNING

<b>Invändiga tak</b>	Målade
<b>Invändiga väggar</b>	Målade / tapetserade
<b>Golv</b>	Parkett Plastmatta Klinker på tätskikt i våtutrymme Laminat / Linoleum
<b>Garderober</b>	Finns i utvalda rum (sovrums/entré m.m)
<b>Förråd</b>	Förråd finns i nära anslutning till varje bostad
<b>Kök</b>	Kyl / Frys // Ugn
<b>Badrum</b>	WC / Dusch / Kommod /

### 3. UNDERHÅLLSBEHOV

Fastigheten har per den 20 januari 2022 genomgått en teknisk statusbesiktning utförd av HAG Byggkonsult AB där följande åtgärder med tillhörande uppskattade kostnader identifierats. Samtliga kostnader har beräknats inklusive mervärdesskatt. För en fullständig specifikation vänligen se bilaga 1, teknisk statusbesiktning. Eventuella projektledningskostnader är inte inkluderade. Föreningen avser att upphandla samtliga åtgärder efter tillträde för att säkerställa att kostnaderna enligt föreslagen underhållsplan vidhålls.

Underhållskostnad	År 1-4	År 5-8	År 9-10
Lagning hussockel	93 750		
Renovering av källarfönster		137 500	
Målning av fönster			287 500
Relining av stammar		450 000	
Balkongrenovering			437 500
Yttertak			937 500
<b>Summa totalt per period</b>	<b>93 750</b>	<b>587 500</b>	<b>1 662 500</b>
<b>Total underhållskostnad år 1-10</b>	<b>2 343 750 kr</b>		

#### Kommentar:

Underhållsplanen omfattar åtgärder som till stor del består av periodiskt underhåll och sådant som sällan återkommer. Föreningen kommer från dag ett att avsätta 700 000 kr till dispositionsfond/kassa, utöver detta även 120 000 kr som avser medlemmarnas inre fonderingar för respektive lägenhet. Resterande beräknas kunna finansieras via den årliga avsättningen till yttre underhållsfond i kombination med föreningens egna kassaflöde. Föreningen innehar även två vakanta lägenheter som kommer avyttras och upplåtas med bostadsrätt omgående efter tillträdet. Försäljningarna beräknas generera ett överskott på ca 1.200.000 kr enligt nuvarande marknadsvärderingar. Denna intäkt kommer att användas till framtida underhållskostnader.



#### 4. FÖRVÄRVSKOSTNAD- OCH FINANSIERING

Anskaffningskostnad	Belopp	Nyckeltal
Köpeskilling (tomträtt+aktier)	32 000 000 kr	
Föreningsbildning	812 500 kr	
Lagfart	480 825 kr	
Pantbrev	0 kr	
<b>Beräknad anskaffningskostnad</b>	<b>33 293 325 kr</b>	<b>46 241 kr / kvm</b>

Investerings- och avsättningsbehov	Belopp	Nyckeltal
Dispositionskassa	100 000 kr	
Inre fondering	120 000 kr	
Underhållsfond	600 000 kr	
<b>Summa kassa</b>	<b>820 000 kr</b>	<b>1 139 kr / kvm</b>

Finansieringsplan	Belopp	Nyckeltal
Lån botten	7 755 840 kr	10 772 kr / kvm
Medlemsinsatser	26 357 485 kr	36 888 kr / kvm
<b>Summa finansiering</b>	<b>34 113 325 kr</b>	<b>47 380kr / kvm</b>

## 4.1 FÖRENINGENS FINANSIERINGSPLAN

Finansieringen baseras på prisindikation från per den 2022-03-03. Planen utgår från offererad bunden ränta på 5 år plus ett påslag på ytterligare 0.57%.

Föreningen kan vid tecknande av lånen komma att välja andra bindningstider för lånen och kommer eventuellt dela lånebeloppet på fler lån än ett, vilket kan komma att påverka föreningens totala utgift för kapital. Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev i fastigheten.

Finansiering	Belopp	Ränta	Räntekostnad	Amortering 1%
Lån botten	7 755 840 kr	2.5%	193 896 kr	77 558 kr
<b>Summa kapitalkostnader</b>	<b>271 454 kr</b>			

### OM KALKYLRÄNTA

I den ekonomiska planen så är räntan beräknad på 2.5% vilket är en differens om 0.57 % mot indikerad ränta av 1.93 ("verklig ränta"). Det innebär att föreningen kommer att betala 42 208 kronor lägre i ränta jämfört med ekonomisk plan och därmed erhåller bostadsrättsföreningen ett årligt likviditetsöverskott om motsvarande belopp.

## 5. AVSKRIVNINGAR

Föreningen ska göra planenliga avskrivningar på byggnaden vilket påverkar det bokföringsmässiga resultatet men inte likviditeten. Föreningen avser att tillämpa linjär avskrivning på 1% i sin redovisning enligt K2 regelverket. (Föreningen kan dock efter tillträde besluta om att redovisning istället ska ske enligt K3 regelverket.) Avskrivningsperioden är beräknad på 100 år.

BERÄKNING AV AVSKRIVNING	
Beräknat taxeringsvärde byggnad	8 152 000 kr
Beräknat taxeringsvärde mark	10 420 000 kr
<b>Summa beräknat taxeringsvärde</b>	<b>18 572 000 kr</b>
Varav byggnadens andel	44 %
Anskaffningskostnad	32 000 000 kr
Avskrivningsunderlag (exkl. mark)	14 080 000 kr
<b>Summa beräknade årliga avskrivningar</b>	<b>140 800 kr</b>

### OM AVSKRIVNINGAR

Föreningen skall enligt Bokföringslagen göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat, men inte likviditeten då ingen faktiskt utbetalning görs. Den har alltså ingen effekt på föreningens kassa då utan är endast en bokföringsteknisk åtgärd vilket blir ännu tydligare under punkt 8 "ekonomisk prognos".

## 6. BERÄKNADE LÖPANDE IN- OCH UTBETALNINGAR

Bostadsrättsföreningens driftkostnader baseras på faktiska offerter, taxebundna kostnader samt jämförelser med likvärdiga fastigheter och föreningar. Per kvm avser kronor per kvadratmeter BOA.

Inbetalningar		Nyckeltal
Årsavgifter bostäder	538 345 kr	748 kr / kvm
Parkering	28 800	
Garage	35 220	
<b>Summa årliga inbetalningar</b>	<b>602 365 kr</b>	<b>836 kr / kvm</b>
Utbetalningar drift		
Värme	77 085 kr	
V/A	25 100 kr	
Sophämtning	21 000 kr	
Försäkring	18 000 kr	
Ekonomisk Förvaltning	30 000 kr	
Gemensam El	10 000 kr	
Fastighetskötsel	27 000 kr	
Fastighetsavgift	19 748 kr	
Tomträttsavgift	63 948 kr	
Reserv / Övrigt	3 030 kr	
<b>Summa årliga driftskostnader</b>	<b>294 911 kr</b>	<b>409 kr / kvm</b>
Utbetalningar kapital		
Ränta	193 896 kr	
Amortering	77 558 kr	
<b>Summa utbetalningar</b>	<b>271 454 kr</b>	<b>377 kr / kvm</b>
Avsättningar		Nyckeltal
Avsättning till fond för yttre underhåll år 1	36 000 kr	50 kr / kvm
<b>Summa avsättningar</b>	<b>36 000 kr</b>	<b>50 kr / kvm</b>
Total summa		Nyckeltal
<b>Summa kostnader, utbetalningar och avsättningar</b>	<b>602 365 kr</b>	<b>836 kr / kvm</b>

## 7. NYCKELTAL

Nyckeltal i kr	
Anskaffningskostnad	46 241 kr / kvm
Insatser och upplåtelseavgifter per upplåten kvm (BOA)	36 888 kr / kvm
Belåning per upplåten kvm (BOA)	10 772 kr / kvm
Driftkostnad per upplåten kvm (BOA)	409 kr / kvm
Avskrivning och fondavsättning per upplåten kvm (BOA)	246kr / kvm
Årsavgift per upplåten kvm (BOA)	747 kr / kvm
Kassaflöde år 1 per upplåten kvm (BOA)	50 kr / kvm

## ÖVERGRIPANDE SUMMERING

### AMORTERING

Föreningen amorterar årligen 1.00% på sitt lån och det motsvarar 77 558 kr vilket innebär att belåningen i föreningen minskar och därmed lämna utrymme för möjlighet att öka sin belåning vid behov.

### AVSÄTTNINGAR

Föreningen kommer under första året att avsätta 50 kr per kvadratmeter till yttre underhållsfond och årligen 36 000 kr. Vid eventuellt förändrade förutsättningar och förhållanden i framtiden kan avsättningar komma att höjas eller sänkas. Avsättningar ska enligt stadgarna ske enligt antagen underhållsplan för föreningens fastighet.

### UNDERHÅLL

Fastigheten har genomgående och löpande renoverats genom åren och är väl omhändertagen. I huvudsak är fastigheten i behov av löpande mindre underhåll på grund av slitage av byggnadskomponenter.

### KASSA

Bostadsrättsföreningen kommer att ha en dispositionskassa vid tillträde om 100 000 kr. Det innebär att BRF Ernst Torulfsgatan 8 redan från start har viss täckning för eventuella oförutsedda händelser.

### FÖRSÄKRING

Fullvärdesförsäkring inklusive styrelseansvarsförsäkring med bostadsrättstillägg kommer tecknas. I kombination med individuell hemförsäkring så innebär det att bostadsrättsföreningen och bostadsrättshavaren är fullförsäkrad.

### RÄNTA

Räntan i denna ekonomiska plan är beräknad till 2.5% och föreningen kan välja att dela upp sina lån med olika bindningstider för att minimera risk samt genom upphandling hos övriga kreditinstitut säkerställa bästa möjliga villkor för föreningen.

## 8. LÄGENHETSREDOVISNING

Utöver ovan angiven årsavgift så tillkommer följande kostnader varje bostadsrättshavare: hushållsel, fiber och hemförsäkring. Detta beräknas schablonmässigt till 50 kronor per kvadratmeter beroende på storlek, antal personer i hushållet och vanor.

Objekt	Yta	RoK	Andelstal	Insatser	Årsavgift	Månadsavgift
001	67.0	3	9.31%	2,381,700 kr	50,096 kr	4,175
002	67.0	3	9.31%	2,540,480 kr	50,096 kr	4,175
003	67.0	3	9.31%	2,381,700 kr	50,096 kr	4,175
004	67.0	3	9.31%	2,381,700 kr	50,096 kr	4,175
005	67.0	3	9.31%	2,540,480 kr	50,096 kr	4,175
006	67.0	3	9.31%	2,381,700 kr	50,096 kr	4,175
007	53.0	2	7.36%	1,984,750 kr	39,628 kr	3,302
008	53.0	2	7.36%	1,984,750 kr	39,628 kr	3,302
009	53.0	2	7.36%	1,984,750 kr	39,628 kr	3,302
010	53.0	2	7.36%	1,905,360 kr	39,628 kr	3,302
011	53.0	2	7.36%	1,984,750 kr	39,628 kr	3,302
012	53.0	2	7.36%	1,905,360 kr	39,628 kr	3,302
<b>Totalt</b>	<b>720</b>		<b>100%</b>	<b>26,357,485 kr</b>	<b>538,345 kr</b>	<b>44,862</b>

## 9. EKONOMISK PROGNOSEN

Den ekonomiska prognosen illustrerar år 1-11 avseende bostadsrättsföreningens bedömda intäkter, kostnader samt kassaflöde och årsresultat. Prognosen visar årsavgiftens förändring vid en årlig inflation om 2%.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
Årsavgifter bostäder	538,345	549,112	560,094	571,296	582,722	594,376	606,264	618,389	630,757	643,372	656,240
Parkering	28,800	29,376	29,964	30,563	31,174	31,798	32,433	33,082	33,744	34,419	35,107
Garage	35,220	35,924	36,643	37,376	38,123	38,886	39,663	40,457	41,266	42,091	42,933
<b>Summa intäkter</b>	<b>602,365</b>	<b>614,412</b>	<b>626,701</b>	<b>639,235</b>	<b>652,019</b>	<b>665,060</b>	<b>678,361</b>	<b>691,928</b>	<b>705,767</b>	<b>719,882</b>	<b>734,280</b>
Drift	294,911	300,809	306,825	312,962	351,835	358,871	366,049	373,370	380,837	388,454	396,223
Avskrivningar	140,800	140,800	140,800	140,800	140,800	140,800	140,800	140,800	140,800	140,800	140,800
Ränta	193,896	191,957	190,018	188,079	186,140	184,201	182,262	180,323	178,384	176,445	174,506
<b>Summa Kostnader</b>	<b>629,607</b>	<b>633,566</b>	<b>637,643</b>	<b>641,841</b>	<b>678,775</b>	<b>683,873</b>	<b>689,111</b>	<b>694,493</b>	<b>700,021</b>	<b>705,699</b>	<b>711,529</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-27,242</b>	<b>-19,154</b>	<b>-10,943</b>	<b>-2,606</b>	<b>-26,756</b>	<b>-18,813</b>	<b>-10,750</b>	<b>-2,565</b>	<b>5,745</b>	<b>14,183</b>	<b>22,750</b>
Avsättning underhåll	36,000	36,000	36,000	36,000	36,000	36,000	36,000	36,000	36,000	36,000	36,000
<b>Kassaflöde</b>											
Summa intäkter	602,365	614,412	626,701	639,235	652,019	665,060	678,361	691,928	705,767	719,882	734,280
Summa kostnader	629,607	633,566	637,643	641,841	678,775	683,873	689,111	694,493	700,021	705,699	711,529
Återföring avskrivningar	140,800	140,800	140,800	140,800	140,800	140,800	140,800	140,800	140,800	140,800	140,800
<b>Kassaflöde löpande drift</b>	<b>113,558</b>	<b>121,646</b>	<b>129,857</b>	<b>138,194</b>	<b>114,044</b>	<b>121,987</b>	<b>130,050</b>	<b>138,235</b>	<b>146,545</b>	<b>154,983</b>	<b>163,550</b>
Amorteringar	77,558	77,558	77,558	77,558	77,558	77,558	77,558	77,558	77,558	77,558	77,558
<b>Summa kassaflöde (enl. ränta i kalkyl)</b>	<b>36,000</b>	<b>44,088</b>	<b>52,299</b>	<b>60,635</b>	<b>36,486</b>	<b>44,429</b>	<b>52,491</b>	<b>60,677</b>	<b>68,987</b>	<b>77,424</b>	<b>85,992</b>
<b>Summa kassaflöde (enl. rådande ränteläge)</b>	<b>80,208</b>	<b>87,854</b>	<b>95,623</b>	<b>103,517</b>	<b>111,539</b>	<b>119,692</b>	<b>127,978</b>	<b>136,400</b>	<b>144,960</b>	<b>153,662</b>	<b>162,507</b>
Ingående kassa inkl. fonderingar	820,000										
<b>Ackumulerat kassaflöde (enl. ränta i kalkyl)</b>	<b>856,000</b>	<b>900,087</b>	<b>952,386</b>	<b>1,013,021</b>	<b>1,049,507</b>	<b>1,093,936</b>	<b>1,146,427</b>	<b>1,207,104</b>	<b>1,276,091</b>	<b>1,353,515</b>	<b>1,439,507</b>
<b>Ackumulerat kassaflöde (enl. rådande ränteläge)</b>	<b>900,208</b>	<b>988,062</b>	<b>1,083,685</b>	<b>1,187,202</b>	<b>1,298,741</b>	<b>1,418,434</b>	<b>1,546,412</b>	<b>1,682,812</b>	<b>1,827,772</b>	<b>1,981,434</b>	<b>2,143,941</b>



## 10. KÄNSLIGHETSANALYS I

Nedan tabell redovisar hur månadsavgifterna påverkas av förändrad ränta och inflation. Förutsatt att kassalikviditeten i föreningen ska bibehållas i nivå med föreningens grundprognos. Beloppen i tabellen nedan avser kronor per kvm BOA.

Känslighetsanalys 1	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Antagen inflationsnivå och antagen räntenivå enligt ekonomisk prognos	748	763	778	793	809	826	911
<b>Årsavgift om antagen inflationsnivå och:</b>							
Antagen räntenivå +1%	855	873	891	909	928	947	1,046
Antagen räntenivå +2%	963	981	999	1,017	1,036	1,054	1,154
Antagen räntenivå -1%	640	658	676	694	712	731	831
<b>Årsavgift om antagen räntenivå och</b>							
Antagen inflationsnivå +2%	748	771	786	802	818	834	921
Antagen inflationsnivå +1%	748	767	782	798	814	830	916
Antagen inflationsnivå -1%	748	759	774	789	805	821	907

## 11. KÄNSLIGHETSANALYS II

Denna analys avser att visa hur föreningens skulder respektive kostnader förändras om inte samtliga hyreslägenheter ombildas till bostadsrätt. Anslutningsgrad 100 procent betyder att samtliga upplåts med bostadsrätt, 90 procent betyder att 90 procent av föreningens totala lägenhetsarea upplåts till bostadsrätt, och så vidare.

Uteblivna insatser antas i analysen finansieras till lika ränta som befintlig bottenfinansiering. Amortering sker när eventuella kvarvarande lägenheter upplåts som bostadsrätter. Därav tas ej amortering upp i nedan analys. Ökade hyresintäkter enl. nedan är beräknade på en hyra på 1 380 kr per kvadratmeter vilket räknat senaste årens hyresintäkter uppgått till i fastigheten.

Anslutningsgrad	Föreningens skulder år 1	Minskad intäkt BR	Ökade hyresintäkter	Ökad ränta (2.5%)	Diff
<b>100%</b>	7 755 840	0	0	0	0
<b>90%</b>	10 391 588	53 834	99 360	65 893	-20 367
<b>80%</b>	13 027 336	107 668	198 720	131 786	-40 734
<b>70%</b>	15 663 084	161 502	298 080	197 679	- 61 101
<b>60%</b>	18 298 832	215 336	397 440	263 572	-81 468

## 12. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
2. Bostadsrättshavare skall betala insats. För bostadsrätt på föreningens tomträtt betalas dessutom, vid tidpunkter som styrelsen bestämmer, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader och avsättning till fonder.
3. Lägenheternas area är baserad på uppgift från befintliga hyresavtal, varför vissa mindre förändringar av lägenheternas area kan förekomma. Med mindre förändringar avses högst 5 % och för mindre avvikelser än 5%, sker ingen justering av andelstal, årsavgifter och insatser.
4. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bl. a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.
5. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m., hänför sig till tidpunkten för kalkylens upprättande kända kostnader och är preliminära.

### BRF Ernst Torulfsgatan 8

-DIGITALT UNDERSKRIVEN OCH DATERAD-

\_\_\_\_\_  
Sandra Melin

\_\_\_\_\_  
Sara Aronsson

\_\_\_\_\_  
Sara Mitiche

\_\_\_\_\_  
Emilia Palmberg

## Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § Bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Ernst Torulfsgatan 8*, organisationsnummer 769637-8657, får härmed ge följande intyg. Intyget avser en bedömning av en beräknad kostnad.

De faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. Vi har inte ansett det nödvändigt för vår bedömning att besöka fastigheten.

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

I planen, som är digitalt daterad, gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Lägenheterna bedöms kunna upplåtas till beräknade insatser och avgifter 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.

Stockholm, digitalt signerad

---

Anders Uby

---

Bengt Jansson

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

### ***Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:***

Bankoffert, Swedbank, 2022-03-03

Ekonomisk plan

Hyresgästlista

Offert ekonomisk förvaltning, Crendo Redovisningsbyrå AB, 2022-03-04

Offert fastighetsförsäkring, Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän, 2022-03-07

Registreringsbevis 2022-03-10

Stadgar registrerade 2020-06-10

Utlåtande över statusbesiktning, Fredrik Hag Byggkonsult AB, 2022-01-20

Utdrag ur Fastighetsregistret 2022-03-10

Värdeutlåtande lägenheter, Erik Olsson Fastighetsförmedling AB, 2022-02-10

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 20 pages before this page

Dokumentet inneholder 20 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 20 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 20 sider før denne side

Detta dokument innehåller 20 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende