

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. Kostnader utöver årsavgift
9. Nyckeltal
10. Ekonomisk prognos; resultat respektive likviditet
11. Känslighetsanalys
12. Särskilda förhållanden

Bilagor:

- A. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg
- B. Underhållsplan

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Parmmätaren som har sitt säte i Göteborg har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till lägenheten. Föreningen kommer bli en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten består idag av 15 lägenheter. Bygglov har erhållits för 6 nya lägenheter på vinden. Ytan på vinden kommer upplåtas till JBES Bygg AB. Föreningen har även tecknat entreprenadavtal med JBES Bygg AB enligt ABT 06 för byggnationen av vindslägenheterna. Byggnationen påbörjas i juni och lägenheterna beräknas stå klara i april 2024.

Fastigheten kommer att förvärfvas genom köp av samtliga aktier i ett aktiebolag. Köpeskillingen för aktierna motsvarar fastighetens marknadsvärde utan avdrag för latent skatteskuld. Fastigheten kommer därefter att, genom underprisöverlåtelse, överföras till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastigheten, i aktiebolaget skattemässiga restvärde. Efter att bostadsrättsföreningen blivit lagfaren ägare till fastigheten kommer aktiebolaget att likvideras.

Redovisningsmässigt uppkommer en nedskrivning av aktierna i föreningen i samband med att fastigheten överförs till underpris till bostadsrättsföreningen. Underpriset motsvarar övervärdet i fastigheten med samma belopp. För att möta nedskrivningen sker en uppskrivning av fastighetens värde. Vid eventuell försäljning av fastigheten, beräknas realisationsskatt på mellanskillnaden av fastighetens anskaffningsvärde exklusive uppskrivning å ena sidan och framtida försäljningspris å andra sidan.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § i bostadsrättslagen, har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på kostnader för fastighetsförvärvet, kapitalkostnader, driftkostnader samt föreningens årliga hyresintäkter. Driftkostnaderna är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt.

Inflyttning i vissa av lägenheterna har redan skett. Upplåtelse av bostadsrättslägenheterna beräknas ske under juni 2023 eller den dag som parterna kommer överens om efter det att den ekonomiska planen registrerats hos Bolagsverket.

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Göteborg Brämregården 28:12.
Adress	Parmmätaregatan 4A-B, 6A-B, 417 04 Göteborg.
Fastighetens areal	1 159 m ² .
Bostadsarea ca	1 135 m ²
Biarea ca	15 m ²
Lokalarea ca	30 m ²
Total area ca	1 180 m ²
Byggnadens utformning	1 flerbostadsbyggnad i 3 våningar samt vind och källare.
Byggnadsår	1935
Värdeår	1965
Gällande planbestämmelser	Stadsplan, 1938-12-30. Akt 1480K-II-2158. Tomtindelning 28-sillkärran i Brämregården, 1979-10-05. Akt 1480K-III-7500.
Taxeringsvärde	Fastigheten är åsatt ett taxeringsvärde om 18 686 000 kr varav 10 686 000 kr avser byggnad och 8 000 000 kr avser mark.
Typkod	Fastigheten är taxerad med typkod 321, hyreshusenhet bostäder och lokaler.
Försäkringar	Fastigheten avses bli fullvärdesförsäkrad. Försäkringen kommer även innefatta styrelseansvar.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Gård	Innergård med asfalterade gångbanor, gräsmatta samt grillplats med utemöbler.
------	---

Gemensamma utrymmen och installationer

Källarvåning innehållande pannrum, tvättstuga, torkrum, barnvagnsrum, lägenhetsförråd och cykelförråd. Soprum finns på entréplan.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Grundsulor av betong.
Stomme	Trä.
Fasader	Trä, tegel och putsad sockel.
Yttertak	Tegelpannor.
Fönster	Två-glas fönster i trä.
Trapphus	Trappor av trä belagt med linoleummatta, betong och terazzo på avsatser. Målade väggar och målat tak.
Hiss	Finns ej.
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme, vattenburet radiatorsystem.
Ventilation	Självdreg.
El- och VA-anslutning	Kommunal el- resp. VA-nät.
Kabel-TV/Bredband	Fiber via Telia.
Porttelefon	Portkod (knappsats).

Kortfattad rumsbeskrivning befintliga lägenheter

Rum	Golv	Väggar
Rum	Parkett	Målat
Kök	Parkett	Målat
Badrum	Klinker/Plastmatta	Kakel/Plastmatta
Utrustning i kök	Skåpsinredning, spis, fläkt och kyl/frys. Varierande standard och skick lägenheterna emellan.	
Utrustning i badrum	Badrummen har dusch, tvättställ, wc-stol. Varierande standard och skick lägenheterna emellan.	

3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Bostadsrättsföreningen Parmmätaren förvärvar fastigheten Göteborg Brämaregården 28:12 för en summa om 40 858 725 kronor. Köpeskillingen samt övriga förvärvskostnader för fastigheten fördelar sig enligt nedanstående tabell.

Förvärvet sker genom att bostadsrättsföreningen förvärvar samtliga aktier i aktiebolaget som äger fastigheten på tillträdesdagen. Köpeskillingen samt övriga förvärvskostnader för fastigheten fördelar sig enligt nedanstående tabell.

Kostnadsslag	(kr)
Köpeskillning	40 858 725 kr
Lagfartskostnad	375 825 kr
Pantbrevskostnader	0 kr
Ränteersättning	240 000 kr
Underhållsfond 10 år	420 000 kr
Fond vindsbyggnation	7 760 000 kr
Föreningsbildning	356 250 kr
Totalt	50 010 800 kr

*Lagfartskostnaden om 1,5% är beräknad på ett skattemässigt restvärde om 25 000 000 kr (+adm 825kr).

4. Finansieringsplan

Kapitalkostnader

Föreningens kapitalkostnader grundar sig på nya lån enligt offert från bank. Nuvarande pantbrev uppgår till 17 500 000 kr.

Källa	Belopp (kr)	Ränta (%)	Ränta (kr)	Amortering* (kr)	Bindningstid (år)
Lån	4 827 900 kr	4,55%	219 669 kr	24 140 kr	5 år
Lån	4 827 900 kr	4,55%	219 669 kr	24 140 kr	5 år
Summa lån	9 655 800 kr				
Upplåtelseavgifter	9 318 500 kr				
Insatser	31 036 500 kr				
Totalt	50 010 800 kr		439 339 kr	48 279 kr	

*Rak amortering om 0,5 % av ursprunglig belåning

5. Beräkning av föreningens årliga utgifter

Driftkostnader

Föreningens årliga drift/underhållskostnader uppskattas efter jämförelse med moderna bostadsrättsföreningars drift/underhållskostnader. Föreningens utgifter är budgeterade till ca 370 kr/kvm och år, se nedanstående tabell.

Kommunal fastighetsavgift uppgår till 1 589 kr/lägenhet/år, (2023) Fastighetsskatt utgår med 1% av taxeringsvärde lokal.

Avsättningar till fonder

Årliga avsättningar till yttre underhållsfond skall göras enligt föreningens stadgar eller i den takt som föreningens styrelse finner det lämpligt dock alltid minst 0,15% av taxeringsvärdet. Den ekonomiska planen visar föreningens likviditet och tar inte hänsyn till avskrivningar. Föreningens behov av avskrivningar kommer att öka i framtiden. För det fall avskrivningar görs utöver i planen redovisad amortering och/eller avsättning till underhållsfond görs med ett högre belopp kan detta komma att leda till ett bokföringsmässigt negativt resultat.

Kostnadslag	(kr)	(kr/m2)
Kapitalkostnader enl ovan	487 618 kr	413 kr
Drift/underhållskostnader:	(kr)	(kr/m2)
Löpande underhåll	35 000 kr	30 kr
Ekonomisk förvaltning	35 000 kr	30 kr
Styrelse och revisor	20 000 kr	17 kr
Fastighetsskötsel/städning	65 000 kr	55 kr
Försäkring	26 000 kr	22 kr
Renhållning/sophantering	40 000 kr	34 kr
Fastighetsel	20 000 kr	17 kr
Vatten/avlopp	65 000 kr	55 kr
Värme bostäder	110 000 kr	93 kr
Övrigt	20 000 kr	17 kr
Summa	436 000 kr	370 kr
GA	0 kr	0 kr
Kommunal fastighetsavgift	35 089 kr	30 kr
Yttre fond	55 000 kr	47 kr
Totalt	1 013 707 kr	859 kr

6. Beräkning av föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrivs 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

Kostnadslag	(kr)
Årsavgifter	914 175 kr
Intäkt förråd/ateljé	36 000 kr
Intäkt IMD varm/kallvatten	63 532 kr
Totalt	1 013 707 kr

7. Redovisning av lägenheterna

De i bostadsrättsföreningen ingående lägenheterna är 21 stycken till antalet. Antalet lägenheter med hyresrätt antas vara 0 stycken till antalet. Redovisning av lägenheterna med andelstal m.m. presenteras i tabellen nedan.

Nr	Uppgång	Lgh-nr	Vån	Antal	Typ	Boarea	Blarea	Total area	And.tal*	Insats	Upplåtelseavg	Insats + upplåtelseavg	Årsavg	Årsavg	Lgh	Brutto- Kostn***	Avdr	Netto- kostn	Kostn	Nuv	Varav	
	SKV	plan	rum			ca	ca	Ca*	**	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr/mån)	2-årig	(kr/år)		(kr/år)	(kr/mån)	hyra	amort 2%	
						(m2)	(m2)	(m2)	(%)						(%)							(kr)
1	6B	1001	1	2	rok	42		42	3,79%	1 175 816	449 184	1 625 000	34 633	2 886	4,25%	136196	30%	115477	9523	6 728 kr	2708	
2	6B	1101	2	2	rok	44		44	3,92%	1 217 722	477 278	1 695 000	35 868	2 989	4,25%	141805	30%	120194	10016	6 897 kr	2825	
3	6B	1102	2	2	rok	46		46	4,06%	1 259 627	440 373	1 700 000	37 102	3 092	4,25%	143352	30%	121677	10140	5 431 kr	2833	
4	6B	1201	3	2	rok	44		44	3,92%	1 217 722	477 278	1 695 000	35 868	2 989	4,25%	141805	30%	120194	10016	4 882 kr	2825	
5	6B	1202	3	2	rok	46		46	4,06%	1 259 627	440 373	1 700 000	37 102	3 092	4,25%	143352	30%	121677	10140	8 100 kr	2833	
6	6A	1001	1	3	rok	58		58	4,87%	1 511 060	738 940	2 250 000	44 508	3 709	4,25%	185133	30%	156446	13037	8 936 kr	3750	
7	6A	1101	2	4	rok	84		84	6,62%	2 055 830	306 670	2 362 500	60 554	5 046	4,25%	208210	30%	178089	14841	11 005 kr	3938	
8	4A	1201	3	4	rok	84		84	6,62%	2 055 830	1 124 170	3 180 000	60 554	5 046	4,25%	259304	30%	218759	18230	12 943 kr	5300	
9	4A	1001	1	3	rok	63		63	5,21%	1 615 823	184 177	1 800 000	47 594	3 966	4,25%	160094	30%	137144	11429	5 913 kr	3000	
10	4A	1101	2	4	rok	87,5		87,5	6,86%	2 129 164	1 070 836	3 200 000	62 714	5 226	4,25%	262714	30%	221914	18493	7 479 kr	5333	
11	4A	1201	3	4	rok	88		88	6,89%	2 139 641	260 359	2 400 000	63 023	5 252	4,25%	213023	30%	182423	15202	7 479 kr	4000	
12	4B	1001	1	3	rok	63		63	5,21%	1 615 823	834 177	2 450 000	47 594	3 966	4,25%	200719	30%	169481	14123	5 913 kr	4083	
13	4B	1101	2	3	rok	71		71	5,75%	1 783 445	896 555	2 680 000	52 531	4 378	4,25%	220031	30%	185861	15488	6 649 kr	4467	
14	4B	1201	3	3	rok	71		71	5,75%	1 783 445	279 055	2 062 500	52 531	4 378	4,25%	181437	30%	155140	12928	6 387 kr	3438	
15	6A	1002	1	1	rok	49		49	4,26%	1 322 485	472 515	1 795 000	38 954	3 246	4,25%	151141	30%	128255	10688	7 274 kr	2992	

* Areauppgifter enligt lägenhetsförteckning från fastighetsägaren.

** Andelstalet är beräknat på en basfaktor om 30 kvm samt med en marginaliseringsseffekt om 68%

*** Bruttokostnaden är beräknad på insats och upplåtelseavgift multiplicerat med snittrenta om 4,25% samt årsavgiften. Ingående är även amorteringen om 2% av insatsen.

Redovisning av lägenheterna, fortsättning

Nr	Uppgång	Lgh-nr SKV	Vån plan	Antal rum	Typ	Boarea ca (m2)	Biarea ca (m2)	Total area Ca* (m2)	And.tal* ** (%)	Insats (kr)	Upplåtelseavg (kr)	Insats + upplåtelseavg (kr)	Årsavg (kr)	Årsavg (kr/mån)	Lgh 2-årig (%)	Brutto- Kostn*** (kr/år)	Avdr (%)	Netto- kostn (kr/år)	Kostn (kr/mån)	Nuv hyra (kr/mån)	Varav amort 2% (kr)
16	4	4	1	rot	30	2	32	3,51%	1 089 541	98 593	1 188 134	32 092	2 674	4,25%	106351	30%	91202	7600	5 333 kr	1980	
17	4	4	1	rot	31	2	33	3,58%	1 110 493	114 770	1 225 263	32 709	2 726	4,25%	109288	30%	93665	7806	5 500 kr	2042	
18	4	4	1	rot	30	2	32	3,51%	1 089 541	98 593	1 188 134	32 092	2 674	4,25%	106351	30%	91202	7600	5 333 kr	1980	
19	6	4	1	rot	35	3	38	3,92%	1 215 257	195 652	1 410 909	35 795	2 983	4,25%	123977	30%	105988	8832	6 333 kr	2352	
20	6	4	1	rot	35	3	38	3,92%	1 215 257	195 652	1 410 909	35 795	2 983	4,25%	123977	30%	105988	8832	6 333 kr	2352	
21	6	4	1	rot	33	3	36	3,78%	1 173 351	163 299	1 336 651	34 561	2 880	4,25%	118102	30%	101059	8422	6 000 kr	2228	
Totalt lgh						1134,5	15,0	1149,5	100,00%	31 036 500	9 318 500	40 355 000	914 175	76 181		3436362		2921836	243486	146849	

*Lägenhet 16 - 21 blir nybyggda på vinden och deras areor är inhämtade från arkitektens ritning. Lägenhetsnummer är ännu ej fastställda.

**Andelstalet är beräknat på en basfaktor om 30 kvm samt med en marginaliseringseffekt om 68%

***Bruttokostnaden är beräknad på insats och upplåtelseavgift multiplicerat med snittrenta om 4,25% samt årsavgiften. Ingående är även amorteringen om 2% av insatsen.

8. Kostnader utöver årsavgift

Fastigheten är ansluten till fiber och medlemmarna kan välja att ansluta sig och bekosta vilket typ av hastighet man önskar.

Varje medlem ska även teckna abonnemang för hushållsel samt hemförsäkring med bostadsrättstillägg. Kostnaden för el och hemförsäkring beror på flera variabler såsom personer i hushållet samt konsumtionsmönster.

9. Nyckeltal

Nyckeltalen är baserade på upplåten eller uthyrd lägenhetsarea som omfattar totalarea (BOA+BIA).

Nyckeltal	(kr/m ²)
1. Anskaffningsvärde BTA*	28 433 kr
2. Insatser och upplåtelseavgifter	35 107 kr
3. Lån per kvm	8 400 kr
4. Årsavgift**	806 kr
5. Medlems debiterbara utgift utöver årsavgift	56 kr
6. Driftskostnader***	370 kr
7. Hyresintäkter***	31 kr
8. Kassaflöde	47 kr
9. Avsättning till underhållsfond + avskrivningar***	522 kr

*BOA+BIA multiplicerat med 1,25.

**Avser enbart BOA.

***Omfattar BOA, BIA och LOA (lokalarea).

10. Ekonomisk prognos; resultat respektive likviditet

Den ekonomiska prognosen påvisar känsligheten och framtidsutsikterna för bostadsrättsföreningen. Den illustrerar hur känslig föreningen är för makroekonomiska förändringar.

Nedan presenteras en 6-årskalkyl samt år 11 och 16, avseende bostadsrättsföreningens bedömda intäkter, kostnader samt årsresultat. Vidare redovisas även likviditeten.

Likviditetsprognos (kr)								
År	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2034	2039
Bedömd snittränta	4,55%	4,55%	4,55%	4,55%	4,55%	4,55%	4,55%	4,55%
Bedömd inflation	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Intäkter								
Årsavgifter	914 175	920 509	927 014	933 694	940 550	947 588	985 622	1 028 757
Övriga intäkter	99 532	101 523	103 553	105 624	107 737	109 891	121 329	133 957
Summa	1 013 707	1 022 032	1 030 568	1 039 318	1 048 287	1 057 479	1 106 951	1 162 714
Drift/underhållskostnader								
Drift/uh	436 000	444 720	453 614	462 687	471 940	481 379	531 482	586 799
GA	0	0	0	0	0	0	0	0
Kommunal fastighetsavgift	35 089	35 791	36 507	37 237	37 981	38 741	42 773	47 225
Summa	471 089	480 511	490 121	499 923	509 922	520 120	574 255	634 024
Finansiella utgifter								
Låneräntor	439 339	437 142	434 946	432 749	430 552	428 355	417 372	406 388
Amorteringar	48 279	48 279	48 279	48 279	48 279	48 279	48 279	48 279
Summa	487 618	485 421	483 225	481 028	478 831	476 634	465 651	454 667
Ingående kassa	420 000							
Avsättning till fond	55 000	56 100	57 222	58 366	59 534	60 724	67 045	74 023
Likviditet	475 000	531 100	588 322	646 688	706 222	766 947	1 089 279	1 445 161

Resultatprognos								
Rörelseintäkter	1 013 707	1 022 032	1 030 568	1 039 318	1 048 287	1 057 479	1 106 951	1 162 714
Rörelsekostnader exkl avskrivning	471 089	480 511	490 121	499 923	509 922	520 120	574 255	634 024
Avskrivningar*	560 517	560 517	560 517	560 517	560 517	560 517	560 517	560 517
Räntekostnader	439 339	437 142	434 946	432 749	430 552	428 355	417 372	406 388
Resultat	-457 238	-456 138	-455 016	-453 872	-452 704	-451 514	-445 193	-438 215

*Enligt komponentavskrivning K3.

11. Känslighetsanalys

Känslighetsanalysen visar hur de olika makroekonomiska faktorerna påverkar årsavgifterna.

Punkt 1 visar dagens snittavgiftsnivå, som vid ombildandet är 806 kr/kvm bostadsarea och år.

Punkt 2 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om den halva delen av den långa ränta skulle stiga med 2% från dagens räntenivå. Exempelvis om den skulle placeras rörligt (3 månader).

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 behöver öka belåningen med motsvarande 10% av taxeringsvärdet.

Känslighetsanalys	(kr/m ²)	Ökning
Dagens avgiftsnivå	806 kr	0,00%
Ränta + 2%	84 kr	10,42%
Hyresintäkt - 30%	9 kr	1,12%
Ökad belåning 10% av taxeringsvärde	74 kr	9,18%

Tabellen nedan visar förändring i lånebilden för Brf Parmmätaren (skulder) respektive räntekostnader om inte samtliga lägenheter upplåts.

Anslutningsgrad 100% innebär att samtliga hyreslägenheter ombildas till bostadsrätt, 90% att 90% upplåts osv. Räntekostnader är uträknade efter genomsnittsräntan om 4,55%.

Mellanskillnaden mellan hyror och avgifter avser den minskade delen insatser och andel av årsavgifter samt den ökade andelen bostadshyror. Bostadshyror för 21 lägenheter uppgår till 1 762 192 kronor år 2023 inräknat med bruttohyra för de tillkommande vindslägenheterna om 2000 kr/kvm.

Kostnadsförändringen i kronor visar skillnaden mellan ökade räntekostnader och överskottet man erhåller mellan hyror och årsavgifter. Föreningen har avsatt 240 000 kr i det fall det kvarstår hyresrätter vid tillträdet.

Anslutningsgrad	Föreningens skulder (kr)	Skuldsättning (%)	Räntekostnader (kr)	Skillnad hyror/ avgifter	Kostnads- ökning (kr)	Kostnadsökning (kr/kvm/år)
100%	9 655 800 kr	18,59%	439 339 kr			
90%	13 885 290 kr	26,73%	631 781 kr	84 802	107 640	94
85%	16 000 035 kr	30,80%	728 002 kr	127 203	161 460	140
80%	18 114 780 kr	34,87%	824 222 kr	169 603	215 280	187

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN PARMMÄTAREN
Organisationsnummer 769641-8479

Nedan visas hur föreningens avgifter per kvadratmeter bostadsrättsarea påverkas av en ökad inflationstakt. En ökad inflationstakt påverkar primärt drift och underhållskostnader samt hyresintäkter. Tabellen nedan illustrerar avgiftsnivåns utveckling de närmaste 6 åren samt år 11 och 16 vid en inflationstakt på 3 respektive 4 procent.

Känslighetsanalys Inflation (kr/m ²)	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2034	2039
Inflation + 1%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Utgifter och avsättning	458	471	486	500	515	531	615	713
Kapitalkostnader (exkl avskrivning)	424	422	420	418	417	415	405	396
Övriga intäkter	87	89	92	95	97	100	116	135
Avgift	795	805	814	824	834	845	904	974

Känslighetsanalys Inflation (kr/m ²)	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2034	2039
Inflation + 2%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%
Utgifter och avsättning	458	476	495	515	535	557	652	763
Kapitalkostnader (exkl avskrivning)	424	422	420	418	417	415	405	396
Övriga intäkter	87	89	92	95	97	100	116	135
Avgift	795	809	824	839	855	871	941	1024

Nedan visas hur föreningens genomsnittliga årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsarea påverkas av en ökad ränta. Tabellen nedan illustrerar avgiftsnivåns utveckling de närmsta 6 åren samt år 11 och 16 vid en ökad ränta om 1 respektive 2 procent.

Känslighetsanalys låneränta (kr/m ²)	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2034	2039
Låneränta + 1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%
Utgifter och avsättning	458	467	476	486	495	505	558	616
Kapitalkostnader (exkl avskrivning)	508	506	504	501	499	497	485	473
Övriga intäkter	87	88	90	92	94	96	106	117
Avgift	879	884	890	895	901	906	937	973

Känslighetsanalys låneränta (kr/m ²)	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2034	2039
Låneränta + 2%	+2%	+2%	+2%	+2%	+2%	+2%	+2%	+2%
Utgifter och avsättning	458	467	476	486	495	505	558	616
Kapitalkostnader (exkl avskrivning)	592	589	587	584	581	578	565	551
Övriga intäkter	87	88	90	92	94	96	106	117
Avgift	963	968	973	978	983	988	1017	1050

12. 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 som bifogas, och av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
4. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader, areauppgifter och intäkter mm hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar. Angivna areauppgifter för lägenheter och lokaler är cirkauppgifter samt befintliga hyresavtal är baserade på av säljaren angiven information.
5. Det åligger bostadsrättshavarna att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggförsäkring för bostadsrätt.
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.
8. Säljaren åtar sig att utföra markerade åtgärder enligt bifogad underhållsplan.

Ort och datum enligt digital signering

/ Adam Hammarstrand /

/ Björn Capretti /

/ Linda Peterson /

Dokument

Ekonomisk Plan - Brf Parmmätaren - NY

Antal sidor: 16
Verifikationsdatum: Maj 18 2023 12:46PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 6465DEBB24AE9
MAJ 18 2023 12:46PM

Deltagare

Bra Boende Centralt (Skapare)

Bra Boende Centralt Konsult i GBG AB

info@braboende.se

004631205044

Skickades: Maj 18 2023 10:17AM

Björn Capretti (Esignatur)

bjorn@tapajos.se

Signerad: Maj 18 2023 12:46PM

Adam Hammarstrand (Esignatur)

adam@tapajos.se

Signerad: Maj 18 2023 12:18PM

Linda Peterson (Esignatur)

linda@tapajos.se

Signerad: Maj 18 2023 12:16PM

Registrerade händelser

Maj 18 2023 10:17AM	Bra Boende Centralt skickade dokumentet till deltagarna	IP ADDRESS 85.226.197.47
Maj 18 2023 12:17PM	Adam Hammarstrand granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/1942059/6465df28aaabc	IP ADDRESS 94.234.116.66
Maj 18 2023 12:18PM	Adam Hammarstrand signerade dokumentet elektroniskt <i>GPS koordinater: Lat 59.3287 Long 18.0717</i>	IP-ADRESS 94.234.116.66
Maj 18 2023 12:46PM	Björn Capretti granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/1942060/6465df2b07f09	IP ADDRESS 78.69.151.198
Maj 18 2023 12:46PM	Björn Capretti signerade dokumentet elektroniskt <i>GPS koordinater: Lat 56.6709 Long 12.859</i>	IP-ADRESS 78.69.151.198
Maj 18 2023 12:16PM	Linda Peterson granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/1942061/6465df2d6359f	IP ADDRESS 83.252.49.88
Maj 18 2023 12:16PM	Linda Peterson signerade dokumentet elektroniskt <i>GPS koordinater: Lat 57.7573 Long 11.975</i>	IP-ADRESS 83.252.49.88
Maj 18 2023 12:16PM	Dokumentet har signerats	

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 Parmmätaren, org.nr. 769641-8479, i Göteborgs Kommun, undertecknad 2023-05-18 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.

Intygsgivaren har ansvarsförsäkring hos Länsförsäkringar. Fastigheten har inte besökts av intygsgivaren, då statusbesiktning av NBA Teknik, Anders Nilsson, har skett.

Handlingar som ligger till grund för intygsgivningen:

Uppdragsbeställning, 230505
Ekonomisk plan undertecknad 230518
Stadgar för bostadsrättsföreningen registrerade 230324
Registreringsbevis Bolagsverket, registrerade 230324
Utdrag ur fastighetsregistret, Metria, 230427
Utkast Aktieöverlåtelseavtal,
Köpekontrakt, 230310
Entreprenadkontrakt, JBES Bygg AB, 230419
Statusbesiktning med underhållskostnader, BoBesiktningar AB, Bo Nyström, 230329
OVK-besiktning. ATK Drifteknik, Robin Holmgren, 220323
Energideklaration, Majornas Energi och miljökonsult AB, 211027
Garanti osålda lägenheter, Tapajos AB och Vale Fastighetsförvaltning AB, 230510
Ritningar, 220215
Bygglov, Göteborgs Stad, 220223
Värdeutlåtande lgh, Erik Olsson Fastighetsförmedling AB, Filip Scepanovic, 230504
Försäkringsoffert, Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän, 230424
Offert ekonomisk förvaltning, SBC AB, 230425
Offert fastighetsskötsel, Tapajos Förvaltnings AB, 230427
Offert Städning, Dokolo Städ AB, 230428
Finansieringsoffert, Ålandsbanken, 230426
Styrelseprotokoll, 230505

Ort och datum enligt digital signering

Jur kand
Kristina
Myggvägen 3
135 67 Tyresö
352 36 Växjö

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 Parmmätaren, org.nr. 769641-8479, i Göteborgs Kommun, undertecknad 2023-05-18 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.

Intygsgivaren har ansvarsförsäkring hos Länsförsäkringar. Fastigheten har inte besökts av intygsgivaren, då statusbesiktning av NBA Teknik, Anders Nilsson, har skett.

Handlingar som ligger till grund för intygsgivningen:

Uppdragsbeställning, 230505
Ekonomisk plan undertecknad 230518
Stadgar för bostadsrättsföreningen registrerade 230324
Registreringsbevis Bolagsverket, registrerade 230324
Utdrag ur fastighetsregistret, Metria, 230427
Utkast Aktieöverlåtelseavtal,
Köpekontrakt, 230310
Entreprenadkontrakt, JBES Bygg AB, 230419
Statusbesiktning med underhållskostnader, BoBesiktningar AB, Bo Nyström, 230329
OVK-besiktning, ATK Driftteknik, Robin Holmgren, 220323
Energideklaration, Majornas Energi och miljökonsult AB, 211027
Garanti osålda lägenheter, Tapajos AB och Vale Fastighetsförvaltning AB, 230510
Ritningar, 220215
Bygglov, Göteborgs Stad, 220223
Värdeutlåtande lgh, Erik Olsson Fastighetsförmedling AB, Filip Scepanovic, 230504
Försäkringsoffert, Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän, 230424
Offert ekonomisk förvaltning, SBC AB, 230425
Offert fastighetsskötsel, Tapajos Förvaltnings AB, 230427
Offert Städning, Dokolo Städ AB, 230428
Finansieringsoffert, Ålandsbanken, 230426
Styrelseprotokoll, 230505

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.

Dokument

Ekonomisk plan Brf Parmmätaren - NY med intyg

Antal sidor: 19
Verifikationsdatum: Maj 22 2023 10:55AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 646B0B09BDF69
MAJ 22 2023 10:55AM

Deltagare

Bra Boende Centralt (Skapare)

Bra Boende Centralt Konsult i GBG AB

info@braboende.se

004631205044

Skickades: Maj 22 2023 08:26AM

Jan Åglöv (Esignatur)

jan@aglov.se

+46702127350

Signerad: Maj 22 2023 09:16AM

Kristina Ehrner (Esignatur)

kristina@ehrner.com

+46709513722

Signerad: Maj 22 2023 10:55AM

Registrerade händelser

Maj 22 2023 08:26AM	Bra Boende Centralt skickade dokumentet till deltagarna	IP ADDRESS 89.255.240.71
Maj 22 2023 09:16AM	Jan Åglöv granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/1944191/646b0b2ee9be3	IP ADDRESS 83.226.200.59
Maj 22 2023 09:16AM	Jan Åglöv signerade dokumentet elektroniskt <i>GPS koordinater: Lat 56.8966 Long 14.5582</i>	IP-ADRESS 83.226.200.59
Maj 22 2023 10:54AM	Kristina Ehrner granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/1944192/646b0b3176f01	IP ADDRESS 213.66.221.31
Maj 22 2023 10:55AM	Kristina Ehrner signerade dokumentet elektroniskt <i>GPS koordinater: Lat 59.2834 Long 18.2934</i>	IP-ADRESS 213.66.221.31
Maj 22 2023 10:55AM	Dokumentet har signerats	