


Vidimeras

Registrerades av Bolagsverket
2023-03-08 10:10
R121419/23

2023-02-27

2023-02

BRF PERENNEN


ELENOR ANDERSSON
031-703 5759

MALENA EK 031-703 5762

EKONOMISK PLAN

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN PERENNEN

Organisationsnummer: 769640-3257

Kommun: Göteborgs kommun

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A.	Allmänna förutsättningar	Sida 2
B.	Beskrivning av fastigheten	Sida 2
C.	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	Sida 5
D.	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sida 6
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sida 8
	Lägenhetstabell	Sida 9
F.	Ekonomisk prognos	Sida 11
G.	Känslighetsanalys	Sida 12
H.	Nyckeltal	Sida 13

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Datum 2023-02-23

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN PERENNEN

Gunnar Karlsson

Lennart Rohman

Marie Sjölander

Sida 1



BRF PERENNEN

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Perennen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Nybyggnad av två bostadshus innehållande sammanlagt 39 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske med början juni 2023 och avslutas i juli samma år.

Enligt föreningens stadgar får till medlem endast antagas fysisk person som fyllt 55 år.

Undantag medges för entreprenören för de bostadsrätter denne skall förvärva enligt entreprenadkontrakt.

Upplåtelse av bostadsrätterna är påbörjad och beräknas avslutas under tredje kvartalet 2023, dock senast i samband med sista inflyttning.

Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av Seniorsgården AB har tecknats köpe- och entreprenadkontrakt daterade 2022-08-23. Dessa har annullerats 2023-02-23 och nya avtal tecknades 2023-02-23. Av entreprenadkontraktet framgår bland annat att Seniorsgården AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits (sålts) senast på avräkningsdagen, det vill säga den dag föreningen tar över det ekonomiska ansvaret. Detta sker efter det att byggnaderna är färdigställda och placering av föreningens lån har skett.

Föreningen tecknar avtal med Swedbank AB avseende de långfristiga lån som beräknas upptas för föreningens finansiering.

Bygglov beviljades 2020-11-25.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Tynnered 34:10, Göteborgs kommun
Adress:	Aroniagatan 2, 4 och 6, Stenbärsvägen 15, 426 55 Västra Frölunda
Tomtens areal:	ca 2 964 kvm
Boarea enligt tabell:	ca 2 693 kvm
Byggnadernas utformning:	Två bostadshus i fyra våningar samt källare i en av dessa
Antal bostadslägenheter:	39 st

Föreningen har fler än ett hus som är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Parkering

2 Öppna parkeringsplatser, laddplatser

20 Öppna parkeringsplatser

Beräknas vara färdiga i takt med att inflyttning sker i lägenheterna.



H/O
Est

BRF PERENNEN

Gemensamhetsanläggningar

Föreningens fastighet kommer att/ska delta i:

GA:1 Infartsgata och belysning

GA:2 Dagvattenhantering

Andelstalen är inte fastställda.

Gemensamhetsanläggningarna förvaltas genom delägarförvaltning.

Beroende på utbyggnadstakten i området kommer alla delar av gemensamhetsanläggningarna inte att finnas tillgängliga i samband med inflyttningen i föreningens hus.

Efterarbeten/garantiarbeten eller andra arbeten

Bostadsrättshavaren skall utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för entreprenörens utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten.

Visningslägenheter

Entreprenören äger rätt att nyttja ej upplåtna (osålda) samt av denne förvärvade lägenheter för visningsändamål.

Områdets utbyggnad

I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning p.g.a. olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger ej.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Angöringsväg samt parkeringar

Miljöhus för källsortering samt restavfall och kompost

Grill, bänkar, bord, cykelställ samt cykelparkering under tak.

Grönytor, gångvägar, pergola, odlingslådor, boulebana, belysning samt planteringar med tillhörande utrustning.

Gemensamma anordningar och utrymmen

Byggnaderna kommer att anslutas till fjärrvärme

Undercentral fjärrvärme och vatten, elcentral/elrum, fläktrum, solcellsrum

Två hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar

Gemensamhetslokal

Övernattningsrum

Porttelefon

Cykelrum, städtrum, fastighetsförråd, barnvagns- och rullstolsförråd

Kabel för bredband med telefoni och TV

Varmvatten-/vattenmätare

Elmätare

Extra lägenhetsförråd för uthyrning



HE
CB

BRF PERENNEN

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på pålar
Stomme:	Betong, stålpelare i fasad
Ytterväggar:	Fasadtegel samt träpanel på utfackningsvägg
Innerväggar, lgh skiljande:	Betong alt. gipsskivor på stålreglar
Innerväggar, ej bärande:	Gipsskivor på reglar
Innerväggar, bärande:	Betong
Yttertak:	Papp
Trappor:	Prefabricerade av betong med beläggning av cementmosaik
Fönster och fönsterdörrar:	Treglasfönster trä med aluminiumbeklädd utsida, vissa är fasta
Balkonger:	Prefabricerade av betong
Entrépartier:	Aluminium
Lägenhetsytterdörrar:	Säkerhetsdörrar

Värme

Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer.

Ventilation

Mekanisk frånluftsventilation med värmeåtervinning, tilluft via uteluftsventiler bakom radiatorer.

Varmvatten

Mätare för individuell varmvattenmätning till varje lägenhet.

Hushållsel

Gemensamt el-abonnemang med undermätning av hushållsel för varje lägenhet.

Solceller

Solceller till samtliga bostadshus.

Bredband med telefoni och TV

Avtal tecknas med TeliaSonera Sverige AB. En digitalbox per lägenhet för TV ingår.

Kortfattad rumsbeskrivning, bostäder

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Hall	Parkett	Målat	Målat	Inredning enligt ritning
Vardagsrum	Parkett	Målat	Målat	
Kök	Parkett	Målat Avtorkbart stänkskydd	Målat	Spishäll och ugn Kyl/frys, vissa lägenheter har två kyl/frys Diskmaskin Mikrovågsugn Spiskåpa Kökssnickerier



BRF PERENNEN

Övriga rum	Parkett	Målat	Målat	Inredning enligt ritning
Klädkammare	Parkett	Målat	Målat	Inredning enligt ritning
Bad/tvätt	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Skåpsinredning enligt ritning Duschskärm Tvättmaskin och torktumlare, alt. kombimaskin Torkställning
WC/dusch	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Skåpsinredning enligt ritning Duschskärm
WC	Klinker	Målat, Stänkskydd av kakel	Målat	Sanitetsutrustning Skåpsinredning enligt ritning

Lägenheternas typ av rum samt utrustning och inredning framgår av ritning.
En omgång ritningar hålls tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse.

Försäkring

Föreningen har tecknat en styrelseansvarsförsäkring.

Föreningens fastighet är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens försorg.

Föreningen innehar fullgörandeförsäkring (entreprenadsäkerhetsförsäkring) under entreprenadtiden – för entreprenadkontrakt samt åtagandet att köpa icke upplåtna bostadsrätter – hos Gar-Bo Försäkring AB.

Vid ibruktagande kommer föreningens hus att vara fullvärdesförsäkrade.

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt.	164 405 000 kr
Beräknad anskaffningskostnad	164 405 000 kr
Uppskattat taxeringsvärde (tkr)	
Uppskattningen baseras på Förenklad fastighetstaxering 2022, värdeområde	1480061
Taxeringsvärde bostäder, byggnad ca	69 700 tkr
Taxeringsvärde bostäder, mark ca	20 000 tkr



D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Årliga kostnader avser år 1.

Kapitalkostnader (inkl amortering)

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga räntekostnader och amorteringar. Som säkerhet för lån lämnas pantbrev i föreningens fastighet.

Räntekostnaden för beräknade lån baseras på en i planen antagen räntenivå. Ändras denna nivå påverkas räntekostnaden i motsvarande grad.

Lån	Belopp Kr	Bindnings- tid 2) år	Ränta 3) %	Ränte- kostnad Kr	Amortering 1) Kr	Kapital- kostnad Kr
Bottenlån	9 425 000	2	4,40%	414 700		414 700
Bottenlån	9 425 000	3	4,10%	386 425		386 425
Bottenlån	9 425 000	4	4,00%	377 000		377 000
Bottenlån	9 425 000	5	3,90%	367 575		367 575
Amortering					264 000	264 000
S:a lån	37 700 000			1 545 700	264 000	1 809 700
Insatser	81 285 000					
Upplåtelseavgifter	45 420 000					
S:a finansiering	164 405 000					

Summa kapitalkostnader år 1 (inkl amortering)

1 809 700

- 1) Beräknad lånetid 50 år.
- 2) Lånens bindningstid beräknas preliminärt fördelas mellan 2 och 5 år. Beroende på räntevillkor och andra förutsättningar vid slutplacering kan annan kombination av bindningstider och fördelning av lånebelopp bli aktuell. Därefter erbjuds förlängning under ny bindningstid till då gällande villkor.
- 3) Genomsnitt av antagna räntor på föreningens samtliga lån: 4,1%
Effekten av minskade kostnader på grund av lägre ränta vid slutplacering bör till största delen användas till ökad amortering av lånen för att säkerställa föreningens ekonomi på längre sikt.

Avskrivning enligt redovisningsregel K2 (ingår inte i nedan Summa beräknade årliga kostnader)

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär plan på 120 år för byggnad med:

799 tkr

Basen för avskrivningen bygger på en fördelning av anskaffningskostnaden mellan mark och byggnad där kostnaden för byggnad bygger på ett schablonvärde från Statistiska Centralbyrån från 2021 med

35 623 kr/kvm boarea och lokalarea.

Avsättningar

Föreningens fastighetsunderhåll a)

30 kr/kvm

80 790


BRF PERENNEN

Driftskostnader b)	
Ekonomisk förvaltning c)	65 000
Styrelsearvode	30 000
Revisionsarvode	21 250
Administrationskostnad inkl sociala kostnader styrelsearvode	16 200
Vattenavgifter	70 000
Värmeavgifter	185 000
Elavgifter (exkl hushållsel)	155 000
Elavgifter (hushållsel)	144 345
Sophämtning (hushållssopor och källsortering)	100 000
Teknisk förvaltning inkl fastighetsskötsel, städning, jour, sandning, snöröjning inkl. snöjour för parkeringar och gård d)	160 000
Besiktning och service hissar e)	
Gemensamhetsanläggning 1 - Infartsväg och belysning f)	2 400
Gemensamhetsanläggning 2 - Dagvattenhantering f)	2 200
Trädgårdsskötsel g)	
Bredband med telefoni och TV (grundleverans)	109 980
Försäkringar	15 000
Väderprognosstyrning	10 100
Köldmediekontroll e)	
Övriga driftskostnader	5 000
Summa driftskostnader	1 091 475
Övriga kostnader	
Fastighetsavgift bostäder h)	0

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER exkl avskrivningar	2 981 965
--	------------------

- a) Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall ske enligt föreningens stadgar. Fondavsättning tillsammans med amortering säkerställer föreningens planerade långsiktiga underhållsbehov (30 år) enligt underhållsplan.
- b) Driftskostnaderna är uppskattade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer och det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre. Beräknad kostnad för individuell varmvattenförbrukning 76 470 kr återfinns under flera delposter; adm.kostnad, vatten-, värme- och elavgifter. I kostnader för individuell varmvattenförbrukning och elavgifter (hushållsel) ingår för föreningen avdragsgill mervärdesskatt.
- c) JM@home ansvarar för ekonomisk förvaltning under ca tre år.
- d) Entreprenören ansvarar för teknisk förvaltning inkl. fastighetsskötsel under ca två år. Föreningen tecknar separat avtal med sidoentreprenör gällande tjänster för städning, snöjour, sandning och snöröjning.
- e) Hisservice och besiktning av hissar under garantitiden betalas av entreprenören. Kostnaden från år 6 kan beräknas till 24 000 kr per år. Köldmediekontroll under garantitiden betalas av entreprenören. Kostnaden från år 6 kan beräknas till 10 000 kr per år.
- f) Enligt köpekontrakt ansvarar säljaren för administration, drift och underhåll av gemensamhetsanläggningarna från tillträdesdagen av föreningens fastighet till övertagande av gemensamhetsanläggningarna mot en beräknad ersättning av 4 600 kr per år, där kostnad för snöröjning av väg kan variera.
- g) Trädgårdsskötsel under två år betalas av entreprenören. Kostnaden från år 3 beräknas till 55 000 kr per år.
- h) Föreningen är befriad från fastighetsavgift avseende bostäder under de första 15 åren efter fastställt värdeår. Eventuell fastighetsskatt avseende bostäder till och med färdigställandeåret (värdeåret) betalas av entreprenören.

BRF PERENNEN

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas insatser, förbrukning samt per lägenhet.

Årsavgift lägenhet	2 693	kvm		2 386 770
Årsavgift bredband				109 980
Årsavgift varmvatten *)				76 470
Årsavgift hushållsel *)				144 345
Avgift öppna p-platser	20	st	850 kr/plats och mån	204 000
Avgift öppna p-platser, laddplatser **)	2	st	1 150 kr/plats och mån	27 600
Hyra övernattningsrum, gemensamhetslokal				28 000
Hyra extra förråd	1	st	400 kr/förråd/mån	4 800

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER **2 981 965**

I nedanstående tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata, såsom andelstal, insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter m.m.

*) I årsavgift varmvatten och årsavgift hushållsel ingår mervärdesskatt.

***) 2 av projektets p-platser utrustas med ladduttag. Avgifter för el inklusive mervärdesskatt belastar laddplatsens hyresgäst.

2023030104688

HB ea

LÄGENHETSTABELL

BRF PERENNEN

Nr	LÄGENHET			Andelstal ³⁾	INSATS	UPPLÄTELSE- AVGIFT	INSATS OCH UPPLÄTELSE- AVGIFT	LÅN PER LGH ⁴⁾	ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT TOTAL		ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT						
	Boarea, cirka ¹⁾ kvm	Storlek ²⁾	Mark						kr	kr	kr	kr	kr	per mån	per mån	BREDBAND ⁵⁾		Lgh inkl bredband		VARMVATTEN ⁶⁾		HUSHÅLLSEL ⁶⁾	
																kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
61001	79	3 RK	M	2,8296%	2 300 000	695 000	2 995 000	1 067 000	67 535	5 628	2 820	235	70 355	5 863	2 036	170	4 015	335					
61002	62	2 RK	M	2,3694%	1 926 000	469 000	2 395 000	893 000	56 553	4 713	2 820	235	59 373	4 948	1 710	143	3 055	255					
61003	60	2 RK	M	2,3215%	1 887 000	608 000	2 495 000	875 000	55 408	4 617	2 820	235	58 228	4 852	1 710	143	3 055	255					
61005	54	2 RK	M	2,1283%	1 730 000	565 000	2 295 000	802 000	50 798	4 233	2 820	235	53 618	4 468	1 710	143	3 055	255					
61101	80	3 RK		2,8542%	2 320 000	675 000	2 995 000	1 076 000	68 122	5 677	2 820	235	70 942	5 912	2 036	170	4 015	335					
61102	62	2 RK		2,3694%	1 926 000	569 000	2 495 000	893 000	56 553	4 713	2 820	235	59 373	4 948	1 710	143	3 055	255					
61103	46	2 RK		1,9352%	1 573 000	622 000	2 195 000	730 000	46 188	3 849	2 820	235	49 008	4 084	1 710	143	3 055	255					
61104	88	4 RK		3,0953%	2 516 000	1 879 000	4 395 000	1 167 000	73 877	6 156	2 820	235	76 697	6 391	2 525	210	4 855	405					
61105	75	3 RK		2,7324%	2 221 000	1 074 000	3 295 000	1 030 000	65 215	5 435	2 820	235	68 035	5 670	2 036	170	4 015	335					
61201	80	3 RK		2,8542%	2 320 000	1 175 000	3 495 000	1 076 000	68 122	5 677	2 820	235	70 942	5 912	2 036	170	4 015	335					
61202	62	2 RK		2,3694%	1 926 000	1 019 000	2 945 000	893 000	56 553	4 713	2 820	235	59 373	4 948	1 710	143	3 055	255					
61203	46	2 RK		1,9352%	1 573 000	622 000	2 195 000	730 000	46 188	3 849	2 820	235	49 008	4 084	1 710	143	3 055	255					
61204	88	4 RK		3,0953%	2 516 000	1 679 000	4 195 000	1 167 000	73 877	6 156	2 820	235	76 697	6 391	2 525	210	4 855	405					
61205	75	3 RK		2,7324%	2 221 000	1 174 000	3 395 000	1 030 000	65 215	5 435	2 820	235	68 035	5 670	2 036	170	4 015	335					
61301	80	3 RK		2,8542%	2 320 000	1 675 000	3 995 000	1 076 000	68 122	5 677	2 820	235	70 942	5 912	2 036	170	4 015	335					
61302	62	2 RK		2,3694%	1 926 000	1 029 000	3 195 000	893 000	56 553	4 713	2 820	235	59 373	4 948	1 710	143	3 055	255					
61303	46	2 RK		1,9352%	1 573 000	1 262 000	2 595 000	730 000	46 188	3 849	2 820	235	49 008	4 084	1 710	143	3 055	255					
61304	88	4 RK		3,0953%	2 516 000	2 179 000	4 695 000	1 167 000	73 877	6 156	2 820	235	76 697	6 391	2 525	210	4 855	405					
61305	75	3 RK		2,7324%	2 221 000	1 574 000	3 795 000	1 030 000	65 215	5 435	2 820	235	68 035	5 670	2 036	170	4 015	335					
71001	75	3 RK	M	2,7324%	2 221 000	1 174 000	3 395 000	1 030 000	65 215	5 435	2 820	235	68 035	5 670	2 036	170	4 015	335					
71002	60	2 RK	M	2,3215%	1 887 000	708 000	2 595 000	875 000	55 408	4 617	2 820	235	58 228	4 852	1 710	143	3 055	255					
71003	53	2 RK	M	2,1037%	1 710 000	635 000	2 345 000	793 000	50 211	4 184	2 820	235	53 031	4 419	1 710	143	3 055	255					
71004	63	2 RK	M	2,3940%	1 946 000	749 000	2 695 000	903 000	57 140	4 762	2 820	235	59 960	4 997	1 710	143	3 055	255					
71005	81	3 RK	M	2,8775%	2 339 000	1 106 000	3 445 000	1 085 000	68 680	5 723	2 820	235	71 500	5 958	2 036	170	4 015	335					
71101	75	3 RK		2,7324%	2 221 000	1 074 000	3 295 000	1 030 000	65 215	5 435	2 820	235	68 035	5 670	2 036	170	4 015	335					
71102	87	4 RK		3,0719%	2 497 000	1 998 000	4 495 000	1 158 000	73 319	6 110	2 820	235	76 139	6 345	2 525	210	4 855	405					
71103	46	2 RK		1,9352%	1 573 000	572 000	2 145 000	730 000	46 188	3 849	2 820	235	49 008	4 084	1 710	143	3 055	255					
71104	63	2 RK		2,3940%	1 946 000	849 000	2 795 000	903 000	57 140	4 762	2 820	235	59 960	4 997	1 710	143	3 055	255					
71105	80	3 RK		2,8542%	2 320 000	1 475 000	3 795 000	1 076 000	68 122	5 677	2 820	235	70 942	5 912	2 036	170	4 015	335					
71201	75	3 RK		2,7324%	2 221 000	1 174 000	3 395 000	1 030 000	65 215	5 435	2 820	235	68 035	5 670	2 036	170	4 015	335					
71202	87	4 RK		3,0719%	2 497 000	1 898 000	4 395 000	1 158 000	73 319	6 110	2 820	235	76 139	6 345	2 525	210	4 855	405					
71203	46	2 RK		1,9352%	1 573 000	822 000	2 395 000	730 000	46 188	3 849	2 820	235	49 008	4 084	1 710	143	3 055	255					
71204	63	2 RK		2,3940%	1 946 000	949 000	2 895 000	903 000	57 140	4 762	2 820	235	59 960	4 997	1 710	143	3 055	255					
71205	80	3 RK		2,8542%	2 320 000	1 675 000	3 995 000	1 076 000	68 122	5 677	2 820	235	70 942	5 912	2 036	170	4 015	335					
71301	75	3 RK		2,7324%	2 221 000	1 574 000	3 795 000	1 030 000	65 215	5 435	2 820	235	68 035	5 670	2 036	170	4 015	335					
71302	87	4 RK		3,0719%	2 497 000	2 698 000	5 195 000	1 158 000	73 319	6 110	2 820	235	76 139	6 345	2 525	210	4 855	405					
71303	46	2 RK		1,9352%	1 573 000	522 000	2 095 000	730 000	46 188	3 849	2 820	235	49 008	4 084	1 710	143	3 055	255					
71304	63	2 RK		2,3940%	1 946 000	1 249 000	3 195 000	903 000	57 140	4 762	2 820	235	59 960	4 997	1 710	143	3 055	255					
71305	80	3 RK		2,8542%	2 320 000	1 975 000	4 295 000	1 076 000	68 122	5 677	2 820	235	70 942	5 912	2 036	170	4 015	335					
Justering				-0,0005%				2 000		5				5									
SUMMA	2 693	39		100,0000%	81 285 000	45 420 000	126 705 000	37 700 000	2 386 770		109 980		2 496 750		76 470		144 345						

LÄGENHETSTABELL

BRF PERENNEN

Nr	Boarea, cirka ¹⁾ kvm	Storlek ²⁾ Mark Andelstal ³⁾	LÄGENHET	INSATS		UPPLÅTELSE- AVGIFT		LÅN PER		ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT TOTAL		ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT		
				AVGIFT	UPPLÅTELSE- AVGIFT	LGH ⁴⁾	LGH	per mån	per mån	L-gå inkl bredband	per mån	per mån	per mån	per mån	per mån	per mån	per mån	per mån
				kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	
				%	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr

Respektive bostadsrättshavare skall teckna eget abonnemang och svara för kostnaden för följande som inte ingår i årsavgiften:
Utökat bredband, samtalsavgifter telefoni samt utökad TV.

Kostnad för ev. parkerings- och garageplats samt el för laddning av elbil ingår inte heller i årsavgiften.

M = Mark i anslutning till vissa lägenheter är upplåten med bostadsrätt. Övriga lägenheter har balkonger upplåtna med bostadsrätt. Omfattning framgår av bilaga till upplåtelseavtal.
Alla lägenheter har förråd som är upplåtna med bostadsrätt.

1) Angiven boarea (cirka) är baserad på en på ritning uppmätt area. Bostadsrätternas insatser baseras på lägenheternas funktion och boarea.

Mindre avvikelser i funktion eller boarea påverkar inte de fastställda insatserna.

2) Antal rum (R) och kök (K).

3) Andelstal beräknas utifrån bostadsrättens insats i förhållande till total insats i föreningen och avrundas med fyra decimaler.

Bostadsrätternas insats baseras i sin tur på lägenheternas funktion (främst antal rum och kök) och boarea.

4) Föreningens lån fördelade per lägenhet utifrån andelstal, avrundade till tusental.

5) Årsavgift bredband fördelas med lika belopp per lägenhet och år.

6) Förbrukningen är baserad på snittförbrukning för respektive lägenhetstyp. Debitering sker efter faktisk förbrukning. Kostnaden för mätning och administration fördelas med lika belopp per lägenhet.



Handwritten signature/initials.

BRF PERENNEN

F. EKONOMISK PROGNOIS**Antaganden:**

Höjning årsavgifter, per år, fr.o.m. år 2

Höjning fyror, per år, fr.o.m. år 2

Driftkostnadsökning (inflation), per år

Räntenivå, genomsnitt

Taxeringsvärde FFT 2022, tkr
Bostäder: 89 700 per år2,0%
1,0%
2,0%
4,1%

År:	1	2	3	4	5	6	11	16
Kalenderår:	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2034	2039
Räntor	tkr	-1 546	-1 535	-1 511	-1 497	-1 483	-1 401	-1 297
Amorteringar	tkr	-264	-284	-324	-344	-364	-464	-564
Driftkostnader inkl. löpande underhåll *)	tkr	-1 091	-1 113	-1 190	-1 214	-1 238	-1 432	-1 581
Fastighetsavgift bostäder	tkr	0	0	0	0	0	0	-85
SUMMA UTBETALNINGAR	tkr	-2 901	-2 932	-3 017	-3 049	-3 079	-3 297	-3 527
Årsavgift, genomsnitt	kr/kvm	1 009	1 029	1 050	1 071	1 092	1 230	1 358

Inbetalningar

Årsavgifter inkl bredband, varmvatten och hushållsel

Övriga intäkter

	tkr	2 718	2 772	2 827	2 884	2 942	3 313	3 658
	tkr	264	267	270	273	276	294	309
SUMMA INBETALNINGAR	tkr	2 982	3 039	3 097	3 157	3 218	3 607	3 967

ÅRETS NETTOBETALNINGAR**Föreningens kassa**

Ingående saldo

	tkr	0						
KASSABEHÅLLNING	tkr	82	189	269	377	516	1 839	3 931

varav ackumulerad avsättning

till fond för fastighetsunderhåll

	tkr	81	162	243	324	405	486	1 296
--	-----	----	-----	-----	-----	-----	-----	-------

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär (rak) plan på 120 år för byggnad. Avskrivningen resulterar i ett bokföringsmässigt underskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning), ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller på årsavgiften.

Basen för avskrivningen bygger på ett schablonvärde för byggkostnad från Statistiska centralbyrån.

Avskrivning	tkr	-799	-799	-799	-799	-799	-799	-799
-------------	-----	------	------	------	------	------	------	------

Bokföringsmässigt resultat

	tkr	-535	-489	-496	-448	-397	-380	-106
--	-----	------	------	------	------	------	------	------

Det bokföringsmässiga resultatet har beräknats på ovan redovisade inbetalningar, räntor, driftkostnader, fastighetsavgift, avskrivning samt avsättning till fond för fastighetsunderhåll.

*) Driftkostnader år 3 har ökat med de kostnader som ingår i entreprenörens åtagande under två år.

*) Driftkostnader år 6 har ökat med kostnader för besiktning och service hissar samt kostnader för köldmediekontroll som år 1-5 ingår i entreprenaden.



Handwritten signature/initials.

BRF PERENNEN

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År:	1	2	3	4	5	6	11	16
Ursprunglig utbetalning:	tkr	2 901	2 932	3 017	3 049	3 144	3 297	3 527

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

A: Om räntenivån per 2023-02-12 ökar med 0,2%
blir årsavgiften densamma, eftersom det finns räntereserv med ca 0,2%

Antagen genomsnittsränta i finansieringsplan	4,1%
- innehåller räntenivå per 2023-02-12	3,9%
- och en reserv för ränteökning	0,2%
Total ränta i finansieringsplan	4,1%

B: Om räntenivån per 2023-02-12 ökar med 2%, dvs ca 1,8% över antagen ränta i finansieringsplan:								
Ränta	tkr	679	674	669	663	657	651	570
Avsättning för fastighetsunderhåll	tkr	81	81	81	81	81	81	81
Nettobetalingar enligt ekonomisk prognos	tkr	-82	-107	-80	-108	-139	-136	-440
Behov årsavgiftshöjning:	tkr	678	648	670	636	599	596	211

C: Driftskostnadsökning (inflation) är antagen till 2 % i ekonomisk prognos.

Om ökningen blir ytterligare 1%								
ökar den totala kostnaden med:	tkr	0	11	22	34	47	60	231



Handwritten signature

H. NYCKELTAL

	kr/BTA ¹	
Anskaffningsvärde	41 391 kr	
	kr/kvm ²	
Anskaffningsvärde	61 049 kr	
Insats och upplåtelseavgift (snittvärde)	47 050 kr	
Lån och belåningsgrad³	13 999 kr	23%
Årsavgift, inkl bredband exkl varmvatten och hushållsel (snittvärde)	927 kr	
Årsavgift varmvatten	28 kr	
Årsavgift hushållsel	54 kr	
Driftskostnad	405 kr	
Kassaflöde	30 kr	
Avskrivning	297 kr	
Fondavsättning	30 kr	
Amortering⁴	154 kr	
Fondavsättning och amortering⁴	184 kr	
Kostnad enligt underhållsplan (30 år)/år	135 kr	

¹ Total bruttoarea uppgår till 3 972 kvm exkl. inglasning.

² Med kvm avses upplåten boarea.

³ Belåningsgrad är föreningens lån i förhållande till beräknad slutlig anskaffningskostnad avrundad till heltal i procent.

⁴ Beräknad snittvärde utifrån prognos år 1-16.



Handwritten signature

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Perennen, med org.nr 769640-3257, 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 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.

Enligt digital signering

Maximilian Eldberg
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.

Handwritten signature

Bilaga 1

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan enligt digital signering

Stadgar för Föreningen registrerade 2021-09-13

Registreringsbevis för Föreningen

Bygglov beviljat dat. 2020-11-25

Totalentreprenadkontrakt, jämte bilagor, avseende uppförande av 39 lägenheter i två flerbostadshus med tillhörande gemensamma utrymmen, på fastigheten Tynnered 34:6, Göteborg kommun, tecknat mellan JM AB och Föreningen, dat. 2022-08-23

Köpekontrakt gällande del av fastigheten Tynnered 34:6, Göteborg kommun, tecknat mellan JM AB och Föreningen dat. 2022-08-23

Annulering av ovanstående avtal samt nya avtal med förändrad köpeskilling dat. 2023-02-23

Offert avseende finansieringen av Föreningen dat. 2021-12-02 samt accept dat. 2022-12-02

Uppdaterade räntor dat. 2023-02-12

Underhållsplan dat. 2022-04-14

Beräkning av taxeringsvärde

Utdrag ur fastighetsregistret

Verifikat

Transaktion 09222115557487689769

Dokument

Ekonomisk plan samt intyg Brf Perennen
Huvuddokument
15 sidor
Startades 2023-02-23 08:45:21 CET (+0100) av Maximilian
Eldberg (ME)
Färdigställt 2023-02-23 13:38:58 CET (+0100)

Signerande parter

<p>Maximilian Eldberg (ME) GarBo max.eldberg@gar-bo.se +46720605660 Signerade 2023-02-23 11:15:25 CET (+0100)</p>	<p>Per Envall (PE) per.envall@gar-bo.se Signerade 2023-02-23 13:38:58 CET (+0100)</p>
<p>Gunnar Karlsson (GK) Brf Perennen gunnar.annette@gmail.com Signerade 2023-02-23 11:00:37 CET (+0100)</p>	<p>Lennart Rohman (LR) Brf Perennen lerobygg@gmail.com Signerade 2023-02-23 11:01:56 CET (+0100)</p>
<p>Marie Sjölander (MS) Brf Perennen marie.sjolander@spetsprojektledning.se Signerade 2023-02-23 11:00:20 CET (+0100)</p>	

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Handwritten signature/initials.