

# 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 Lugnet 10 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 7 lägenheter. Bygglov har erhållits för 4 nya lägenheter på vinden. Föreningen har tecknat entreprenadavtal med Bad & Keramik Montage Göteborg AB enligt ABT 06 för byggnationen av vindslägenheterna. Byggnationen beräknas påbörjas hösten 2023 och lägenheterna beräknas stå klara våren 2024.

Fastigheten kommer förvärfvas genom köp av en ekonomisk förening. Köpeskillingen för samtliga andelar i den ekonomiska föreningen motsvarar fastighetens marknadsvärde utan avdrag för latent skatt. Fastigheten kommer därefter via fusion uppgå i bostadsrättsföreningen till dess skattemässiga restvärde vilket även överensstämmer med dess bokföringsmässiga restvärde. Bostadsrättsföreningens bokförda värde avseende andelarna i den ekonomiska föreningen fördelas genom fusionen ut som bokföringsmässigt värde avseende byggnad och mark. Vid eventuell försäljning av fastigheten beräknas realisationsskatt på mellanskillnaden av fastighetens skattemässiga restvärde 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. Nedan angiven anskaffningskostnad för förvärvet är slutligt känd.

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

## 2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Göteborg Kungsladugård 79:5.
Adress	Lugnet 10A-B, 414 68 Göteborg.
Fastighetens areal	563 m <sup>2</sup> .
Bostadsarea ca	557 m <sup>2</sup> .
Byggnadens utformning	1 flerbostadsbyggnad i 3 våningar samt inredd vind och källare. Vinden kommer bebyggas med 4 lägenheter.
Byggnadsår	1931
Värdeår	1965
Gällande planbestämmelser	Stadsplan, 1931-02-26. Akt 1480K-II-1447. Tomtindelning: 35-daggkåpan, 37-gullpudran, 78-jordrean, 79-åkermyntan, 80-sötblomstret i Kungsladugård 1931-03-21. Akt 1480K-III-1443. Ändring av detaljplan: Kungsladugård, 2000-05-30. Akt 1480K-4513
Taxeringsvärde	Fastigheten är åsatt ett taxeringsvärde om 11 800 000 kr, varav 5 600 000 kr avser byggnadsvärde (taxeringsår 2022).
Typkod	Fastigheten är taxerad med typkod 320, hyreshusenhet bostäder.
Försäkringar	Fastigheten avses bli fullvärdesförsäkrad. Försäkringen kommer även innefatta styrelseansvar.

### Gemensamma anordningar på tomtmark

Framsida	Stenläggning, gräsytor med buskar, staket, grillplats med utemöbler samt 2 parkeringsplatser.
Gård	Innergård med asfalterade ytor och cykelparkering.

### Gemensamma utrymmen och installationer

Källarvåning innehållande: relax med bastu och dusch, förråd/arbetsrum, pannrum med fjärrvärmeanläggning, cykelförråd, tvättstuga och wc.

### Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Grundsulor av betong.
Stomme	Trä.
Fasader	Träpanel, tegel putsad sockel.
Yttertak	Tegelpannor.
Fönster	Huvudsakligen sidohängda, inåtgående plast/träfönster med isolerruta.
Trapphus	2 st, trapplop och vilplan av betong med terrazzo, respektive av trä belagt med linoleum. Tapetserade väggar.
Hiss	Finns ej.
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme, vattenburet radiatorsystem.
Ventilation	Mekanisk och självdrag.
El- och VA-anslutning	Kommunal el- resp. VA-nät.
Kabel-TV/Bredband	Fastigheten är ansluten till fiber.
Porttelefon	Portkod (knappsats).

### Kortfattad rumsbeskrivning

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

### 3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Bostadsrättsföreningen Lugnet 10 förvärvar fastigheten Göteborg Kungsladugård 79:5 för en summa om 32 177 375 kronor. Köpeskillingen samt övriga förvärvskostnader för fastigheten fördelar sig enligt nedanstående tabell.

Förvärvet sker genom att bostadsrättsföreningen förvärvar samtliga andelar i den ekonomiska föreningen som äger fastigheten på tillträdesdagen.

Kostnadsslag	(kr)
Köpeskilling	32 177 375 kr
Lagfartskostnad*	825 kr
Fond	350 000 kr
Föreningsbildning	375 000 kr
<b>Totalt</b>	<b>32 903 200 kr</b>

\*Den ekonomiska föreningen fusioneras med bostadsrättsföreningen, varav ingen lagfartskostnad utgår mer än administrationskostnaden.

### 4. Finansieringsplan

#### Kapitalkostnader

Föreningens kapitalkostnader grundar sig på nya lån enligt offert från bank. Nuvarande pantbrev uppgår till 13 430 000 kr.

Källa	Belopp (kr)	Ränta (%)	Ränta (kr)	Amortering* (kr)	Bindningstid (år)
Lån	2 116 600 kr	4,82%	102 020 kr	10 583 kr	1 år
Lån	2 116 600 kr	4,82%	102 020 kr	10 583 kr	1 år
<b>Summa lån</b>	<b>4 233 200 kr</b>				
Upplåtelseavgifter	0 kr				
Insatser	28 670 000 kr				
<b>Totalt</b>	<b>32 903 200 kr</b>		<b>204 040 kr</b>	<b>21 166 kr</b>	

\*Rak amortering om 0,50 % 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 490 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/m <sup>2</sup> )
Kapitalkostnader enl ovan	225 206 kr	404 kr
<b>Drift/underhållskostnader:</b>	<b>(kr)</b>	<b>(kr/m<sup>2</sup>)</b>
Löpande underhåll	16 000 kr	29 kr
Ekonomisk förvaltning	31 000 kr	56 kr
Styrelse och revisor	15 000 kr	27 kr
Fastighetsskötsel/städning	49 500 kr	89 kr
Försäkring	19 000 kr	34 kr
Renhållning/sophantering	12 000 kr	22 kr
Vatten/avlopp/el	52 000 kr	93 kr
Värme bostäder	65 000 kr	117 kr
Bredband*	13 200 kr	24 kr
Övrigt	8 000 kr	14 kr
<b>Summa</b>	<b>272 700 kr</b>	<b>490 kr</b>
GA	0 kr	0 kr
Kommunal fastighetsavgift	17 479 kr	31 kr
Yttre fond	27 000 kr	48 kr
<b>Totalt</b>	<b>542 385 kr</b>	<b>974 kr</b>

\*Medlemmarna debiteras med 100 kr/mån för bredband och telefoni.

## 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	509 985 kr
Intäkt parkering	19 200 kr
Intäkt bredband	13 200 kr
<b>Totalt</b>	<b>542 385 kr</b>

## 7. Redovisning av lägenheterna

De i bostadsrättsföreningen ingående lägenheterna är 11 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	Lägenhetsnummer SKV	Vån plan	Antal rum	Typ	Area Ca* (m2)	And.tal ** (%)	Insats (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 1% (kr)
1	A	1001	1	2	rok	51	8,99%	1 785 000	45 867	3 822	4,25%	139 580	30%	116 821	9 735	6 039	1 488
2	B	1001	1	3	rok	68	11,44%	2 625 000	58 329	4 861	4,25%	196 141	30%	162 673	13 556	7 948	2 188
3	A	1102	2	1	rok	37	6,98%	2 200 000	35 605	2 967	4,25%	151 105	30%	123 055	10 255	4 673	1 833
4	A	1101	2	2	rok	49	8,71%	1 785 000	44 401	3 700	4,25%	138 114	30%	115 355	9 613	5 915	1 488
5	B	1101	2	3	rok	76	12,59%	2 870 000	64 193	5 349	4,25%	214 868	30%	178 276	14 856	7 396	2 392
6	A	1201	3	4	rok	87	14,17%	5 500 000	72 257	6 021	4,25%	361 007	30%	290 882	24 240	10 130	4 583
7	B	1201	3	3	rok	77	12,73%	2 905 000	64 926	5 411	4,25%	217 439	30%	180 400	15 033	7 453	2 421
8	A	1302	4	1	rok	29	6,24%	2 300 000	31 835	2 653	4,25%	152 585	30%	123 260	10 272	4 954	1 917
9	A	1301	4	1	rok	27	5,95%	2 200 000	30 369	2 531	4,25%	145 869	30%	117 819	9 818	4 613	1 833
10	B	1302	4	1	rok	27	5,95%	2 200 000	30 369	2 531	4,25%	145 869	30%	117 819	9 818	4 613	1 833
11	B	1301	4	1	rok	29	6,24%	2 300 000	31 835	2 653	4,25%	152 585	30%	123 260	10 272	4 954	1 917
<b>Totalt lgh</b>						<b>557</b>	<b>100,00%</b>	<b>28 670 000 kr</b>	<b>509 985</b>	<b>42 499</b>							

\* Areauppgifter enligt lägenhetsförteckning från fastighetsägaren. Lägenheterna 8 - 11 blir nybyggda på vinden och deras areor är inhämtade från arkitektens ritning.

\*\* Andelstalet är beräknat på en basfaktor om 27 kvm samt med en marginaliseringseffekt om 70%

\*\*\* Bruttokostnaden är beräknad på insats multiplicerat med snittränta om 4,25% samt årsavgiften. Ingående är även amorteringen om 1% av insatsen.

\*\*\*\* Nettokostnaden är beräknad på bruttokostnaden med avdr om 30% för ränteavdraget.



## 8. Kostnader utöver årsavgift

Fastigheten är ansluten till fiber för bredband och telefoni via Tele2. Medlemmarna debiteras en summa om 100 kr/mån för abonnemanget.

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 boarea.

Nyckeltal	(kr/m <sup>2</sup> )
1. Anskaffningsvärde BTA*	46 215 kr
2. Insatser och upplåtelseavgifter	51 472 kr
3. Lån per kvm	7 600 kr
4. Årsavgift	916 kr
5. Medlems debiterbara utgift utöver årsavgift	24 kr
6. Driftskostnader	490 kr
7. Hyresintäkter	34 kr
8. Kassaflöde	48 kr
9. Avsättning till underhållsfond + avskrivningar	323 kr

\*Boarea multiplicerat med 1,25.

## 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 snittrränta	4,82%	4,82%	4,82%	4,82%	4,82%	4,82%	4,82%	4,82%
Bedömd inflation	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
<b>Intäkter</b>								
Årsavgifter	509 985	514 661	519 450	524 355	529 379	534 524	562 148	593 178
Övriga intäkter	32 400	33 048	33 709	34 383	35 071	35 772	39 495	43 606
<b>Summa</b>	<b>542 385</b>	<b>547 709</b>	<b>553 159</b>	<b>558 739</b>	<b>564 450</b>	<b>570 296</b>	<b>601 644</b>	<b>636 784</b>
<b>Drift/underhållskostnader</b>								
Drift/uh	272 700	278 154	283 717	289 391	295 179	301 083	332 420	367 018
GA	0	0	0	0	0	0	0	0
Kommunal fastighetsavgift	17 479	17 829	18 185	18 549	18 920	19 298	21 307	23 524
<b>Summa</b>	<b>290 179</b>	<b>295 983</b>	<b>301 902</b>	<b>307 940</b>	<b>314 099</b>	<b>320 381</b>	<b>353 727</b>	<b>390 543</b>
<b>Finansiella utgifter</b>								
Låneräntor	204 040	203 020	202 000	200 980	199 959	198 939	193 838	188 737
Amorteringar	21 166	21 166	21 166	21 166	21 166	21 166	21 166	21 166
<b>Summa</b>	<b>225 206</b>	<b>224 186</b>	<b>223 166</b>	<b>222 146</b>	<b>221 125</b>	<b>220 105</b>	<b>215 004</b>	<b>209 903</b>
Ingående kassa	350 000							
Avsättning till fond	27 000	27 540	28 091	28 653	29 226	29 810	32 913	36 338
<b>Likviditet</b>	<b>377 000</b>	<b>404 540</b>	<b>432 631</b>	<b>461 283</b>	<b>490 509</b>	<b>520 319</b>	<b>678 555</b>	<b>853 261</b>

Resultatprognos								
Rörelseintäkter	542 385	547 709	553 159	558 739	564 450	570 296	601 644	636 784
Rörelsekostnader exkl avskrivning	290 179	295 983	301 902	307 940	314 099	320 381	353 727	390 543
Avskrivningar*	153 000	153 000	153 000	153 000	153 000	153 000	153 000	153 000
Räntekostnader	204 040	203 020	202 000	200 980	199 959	198 939	193 838	188 737
<b>Resultat</b>	<b>-104 834</b>	<b>-104 294</b>	<b>-103 743</b>	<b>-103 181</b>	<b>-102 608</b>	<b>-102 024</b>	<b>-98 921</b>	<b>-95 496</b>

\*Enligt komponentavskrivning K2.

## 11. Känslighetsanalys

Känslighetsanalysen visar hur de olika makroekonomiska faktorerna påverkar årsavgifterna.

Punkt 1 visar dagens snittavgiftsnivå, som vid ombildandet är 916 kr/kvm bostadsarea och år.

Punkt 2 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om räntekostnaderna för de totala lånen skulle stiga med 2% från dagens räntenivå.

Punkt 3 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om el, vatten/avlopp och värmekostnaderna skulle höjas med 25 %.

Punkt 4 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om 30% av hyresintäkterna skulle gå förlorade.

Känslighetsanalys	(kr/m <sup>2</sup> )	Ökning
Dagens avgiftsnivå	916 kr	0,00%
Ränta + 2%	152 kr	16,60%
El, vatten och värme +25%	53 kr	5,74%
Hyresintäkt - 30%	10 kr	1,13%

Tabellen nedan visar förändring i lånebild för Brf Lugnet 10 (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 4,82%.

Mellanskillnaden mellan hyror och avgifter avser den minskade delen insatser och andel av årsavgifter samt den ökade andelen bostadshyror. Bostadshyror för 11 lägenheter uppgår till 824 248 kronor år 2023 med ingående hyror för de nybyggda lägenheterna om 2 050 kr/kvm.

Kostnadsförändringen i kronor visar skillnaden mellan ökade räntekostnader och överskottet man erhåller mellan hyror och årsavgifter

Anslutningsgrad	Föreningens skulder (kr)	Skuldsättning (%)	Räntekostnader (kr)	Skillnad hyror/ avgifter	Kostnads- ökning (kr)	Kostnadsökning (kr/kvm/år)
100%	4 233 200 kr	12,87%	204 040 kr			
90%	7 100 200 kr	21,58%	342 230 kr	31 426	106 763	192
85%	8 533 700 kr	25,94%	411 324 kr	47 139	160 145	288
80%	9 967 200 kr	30,29%	480 419 kr	62 853	213 526	383

Nedan visas hur föreningens avgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta 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 <sup>2</sup> )	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2034	2039
Inflation + 1%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Utgifter och avsättning	569	587	604	622	641	660	765	887
Kapitalkostnader (exkl avskrivning)	404	402	401	399	397	395	386	377
Övriga intäkter	58	60	62	64	65	67	78	92
Avgift	916	929	943	958	972	988	1073	1173

Känslighetsanalys Inflation (kr/m <sup>2</sup> )	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2034	2039
Inflation + 2%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%
Utgifter och avsättning	569	592	616	641	666	693	843	987
Kapitalkostnader (exkl avskrivning)	404	402	401	399	397	395	386	377
Övriga intäkter	58	60	63	65	68	71	86	101
Avgift	916	934	954	974	995	1017	1143	1263

Nedan visas hur föreningens genomsnittliga årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsarean 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 <sup>2</sup> )	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2034	2039
Låneränta + 1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%
Utgifter och avsättning	569	581	592	604	616	629	694	766
Kapitalkostnader (exkl avskrivning)	480	478	476	474	471	469	458	461
Övriga intäkter	58	59	61	62	63	64	71	78
Avgift	992	1000	1008	1016	1025	1034	1081	1149

Känslighetsanalys låneränta (kr/m <sup>2</sup> )	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2034	2039
Låneränta + 2%	+2%	+2%	+2%	+2%	+2%	+2%	+1%	+1%
Utgifter och avsättning	569	581	592	604	616	629	694	766
Kapitalkostnader (exkl avskrivning)	556	554	551	549	546	543	530	517
Övriga intäkter	58	59	61	62	63	64	71	78
Avgift	1068	1075	1083	1091	1099	1108	1154	1206

## 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. Fastighetsägaren åtar sig att utföra markerade åtgärder enligt bifogad underhållsplan.
9. Säljaren åtar sig att betala månadsavgifter för de 4 nybyggda lägenheterna fram till dess att de tillträds av nya ägare.

Ort och datum enligt digital signering

\_\_\_\_\_  
/ Victor Bogren /

\_\_\_\_\_  
/ Rickard Ljungberg /

\_\_\_\_\_  
/ Camilla Darholm /

\_\_\_\_\_  
/ Joakim Addén /

**Ekonomisk Plan - Brf Lugnet - 230707**

Antal sidor: 14  
Verifikationsdatum: Jul 07 2023 04:04PM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER: 64A7FB0A86BC6  
JUL 07 2023 04:04PM

**Deltagare**

**Bra Boende Centralt (Skapare)**

Bra Boende Centralt Konsult i GBG AB

info@braboende.se

004631205044

Skickades: Jul 07 2023 01:47PM

**Rickard Ljungberg (Esignatur)**

rickard@tapajos.se

Signerad: Jul 07 2023 04:04PM

**Joakim Addén (Esignatur)**

joakim@tapajos.se

Signerad: Jul 07 2023 04:03PM

**Victor Bogren (Esignatur)**

victor@tapajos.se

Signerad: Jul 07 2023 04:04PM

**Camilla Darholm (Esignatur)**

camilla@tapajos.se

Signerad: Jul 07 2023 03:58PM

## Registrerade händelser

Jul 07 2023 01:47PM	Bra Boende Centralt skickade dokumentet till deltagarna	IP ADDRESS 46.8.172.233
Jul 07 2023 04:03PM	Victor Bogren granskade dokumentet: <a href="https://esign.simplesign.io/document/view/2015692/64a7fb4faf123">https://esign.simplesign.io/document/view/2015692/64a7fb4faf123</a>	IP ADDRESS 94.234.101.160
Jul 07 2023 04:04PM	Victor Bogren signerade dokumentet elektroniskt <i>GPS koordinater: Lat 59.3287 Long 18.0717</i>	IP-ADRESS 94.234.101.160
Jul 07 2023 04:03PM	Rickard Ljungberg granskade dokumentet: <a href="https://esign.simplesign.io/document/view/2015693/64a7fb516d127">https://esign.simplesign.io/document/view/2015693/64a7fb516d127</a>	IP ADDRESS 94.234.111.67
Jul 07 2023 04:04PM	Rickard Ljungberg signerade dokumentet elektroniskt <i>GPS koordinater: Lat 55.6078 Long 12.9982</i>	IP-ADRESS 94.234.111.67
Jul 07 2023 03:58PM	Camilla Darholm granskade dokumentet: <a href="https://esign.simplesign.io/document/view/2015694/64a7fb532a1c9">https://esign.simplesign.io/document/view/2015694/64a7fb532a1c9</a>	IP ADDRESS 94.234.114.58
Jul 07 2023 03:58PM	Camilla Darholm signerade dokumentet elektroniskt <i>GPS koordinater: Lat 59.3274 Long 18.0653</i>	IP-ADRESS 94.234.114.58
Jul 07 2023 04:03PM	Joakim Addén granskade dokumentet: <a href="https://esign.simplesign.io/document/view/2015695/64a7fb5503b4d">https://esign.simplesign.io/document/view/2015695/64a7fb5503b4d</a>	IP ADDRESS 94.234.97.154
Jul 07 2023 04:03PM	Joakim Addén signerade dokumentet elektroniskt <i>GPS koordinater: Lat 59.3274 Long 18.0653</i>	IP-ADRESS 94.234.97.154
Jul 07 2023 04:03PM	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 Lugnet 10, org.nr. 769641-8990, i Göteborgs Kommun, undertecknad digitalt 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 Backa Byggkonsult, Thomas Ericsson, har skett.

Handlingar som ligger till grund för intygsgivningen:

Uppdragsbeställning, 230622  
Ekonomisk plan undertecknad digitalt  
Stadgar för bostadsrättsföreningen registrerade 230508  
Registreringsbevis Bolagsverket, registrerade 230508  
Utdrag ur fastighetsregistret, Metria, 230505  
Utkast Andelsöverlåtelseavtal,  
Köpebrev, 220224  
Utkast Entreprenadkontrakt, Bad & Keramikmontage i Göteborg AB  
Statusbesiktning med underhållskostnader, Backa Byggkonsult, Thomas Ericsson, 230627  
OVK-besiktning. ÅF Infrastructure AB, 160323  
Energideklaration, Wikström AB, Henrik Quicklund, 190417  
Garanti osålda lägenheter, Tapajos Fastighets AB, 230703  
Garanti färdigställande och slutlig kostnad, Tapajos fastighets AB, 230703  
Ritningar, 1937, 170608  
Bygglov, Göteborgs Stad, 180206  
Värdeutlåtande lgh, Fastighetsmäklare Tilde Aurbukken, 230621  
Försäkringsoffert, Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän, 230523  
Offert ekonomisk förvaltning, SBC AB, 230516  
Offert fastighetsskötsel, Tapajos Förvaltnings AB, 230609  
Offert Städning, Dokolo Städ AB, 230517  
Finansieringsoffert, SEB, 230627  
Styrelseprotokoll, 230622

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.



# 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 Lugnet 10, org.nr. 769641-8990, i Göteborgs Kommun, undertecknad digitalt 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 Backa Byggkonsult, Thomas Ericsson, har skett.

Handlingar som ligger till grund för intygsgivningen:

Uppdragsbeställning, 230622  
Ekonomisk plan undertecknad digitalt  
Stadgar för bostadsrättsföreningen registrerade 230508  
Registreringsbevis Bolagsverket, registrerade 230508  
Utdrag ur fastighetsregistret, Metria, 230505  
Utkast Andelsöverlåtelseavtal,  
Köpebrev, 220224  
Utkast Entreprenadkontrakt, Bad & Keramikmontage i Göteborg AB  
Statusbesiktning med underhållskostnader, Backa Byggkonsult, Thomas Ericsson, 230627  
OVK-besiktning. ÅF Infrastructure AB, 160323  
Energideklaration, Wikström AB, Henrik Quicklund, 190417  
Garanti osålda lägenheter, Tapajos Fastighets AB, 230703  
Garanti färdigställande och slutlig kostnad, Tapajos fastighets AB, 230703  
Ritningar, 1937, 170608  
Bygglov, Göteborgs Stad, 180206  
Värdeutlåtande lgh, Fastighetsmäklare Tilde Aurbukken, 230621  
Försäkringsoffert, Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän, 230523  
Offert ekonomisk förvaltning, SBC AB, 230516  
Offert fastighetsskötsel, Tapajos Förvaltnings AB, 230609  
Offert Städning, Dokolo Städ AB, 230517  
Finansieringsoffert, SEB, 230627  
Styrelseprotokoll, 230622

Ort och datum enligt digital signering

Jur kand  
Kristina Ehrner Vilhelmsson  
Myggvägen 3  
135 67 Tyresö

Av Boverket utsetts behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.

## EP Brf Lugnet 10 med intyg

Antal sidor: 18  
Verifikationsdatum: Jul 12 2023 01:26PM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



## VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 64AE69B4045DA  
JUL 12 2023 01:26PM

## Deltagare

## Bra Boende Centralt (Skapare)

Bra Boende Centralt Konsult i GBG AB

info@braboende.se

004631205044

Skickades: Jul 12 2023 10:54AM

## Jan Åglöv (Esignatur)

jan@aglov.se

+46702127350

Signerad: Jul 12 2023 11:51AM

## Kristina Ehrner (Esignatur)

kristina@ehrner.com

+46709513722

Signerad: Jul 12 2023 01:26PM

## Registrerade händelser

Jul 12 2023 10:54AM	Bra Boende Centralt skickade dokumentet till deltagarna	IP ADDRESS 46.8.172.245
Jul 12 2023 11:50AM	Jan Åglöv granskade dokumentet: <a href="https://esign.simplesign.io/document/view/2018735/64ae6a3be429a">https://esign.simplesign.io/document/view/2018735/64ae6a3be429a</a>	IP ADDRESS 83.226.200.59
Jul 12 2023 11:51AM	Jan Åglöv signerade dokumentet elektroniskt <i>GPS koordinater: Lat 56.996 Long 14.5679</i>	IP-ADDRESS 83.226.200.59
Jul 12 2023 11:12AM	Kristina Ehrner granskade dokumentet: <a href="https://esign.simplesign.io/document/view/2018736/64ae6a3e16564">https://esign.simplesign.io/document/view/2018736/64ae6a3e16564</a>	IP ADDRESS 94.234.107.23
Jul 12 2023 01:26PM	Kristina Ehrner signerade dokumentet elektroniskt <i>GPS koordinater: Lat 56.1612 Long 15.5869</i>	IP-ADDRESS 178.31.242.216
Jul 12 2023 01:26PM	Dokumentet har signerats	