

Ekonomisk Plan

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN CARLBERGSGATAN 20
Carlbergsgatan 20, 412 66 Göteborg
Organisations nr 769627-6653

20 NOVEMBER 2014

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 kostnader**
- 6. Beräkning av föreningens årliga intäkter**
- 7. Redovisning av lägenheterna**
- 8. Ekonomisk prognos**
- 9. Känslighetsanalys**
- 10. Särskilda förhållande**

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Carlbergsgatan 20 som har sitt säte i Göteborg har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

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 och driftskostnader.

Driftskostnaderna är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt.

Föreningen förvärvade fastigheten på våren 2014 och har under sommaren och hösten utfört ett omfattande utvecklingsprojekt med renovering och ombyggnad. Fastighetens skick är därför i mycket gott skick med nybyggnadsstandard i alla delar förutom stommen vilken är befintlig, dock kontrollerad och även kompletterad där förändringar gjorts eller varit nödvändiga.

Projektets slutkostnad har redovisats på en extra stämma och är därmed känd då upplåtelseavtal tecknas.

Avsikten är att upplåta de tre bostadslägenheterna till de 3 bolag som utgör föreningens medlemmar.

Dessa bolag ingår i den koncern vilken även har varit delaktig som projektledare för projektet.

Vid en eventuell vidare överlåtelse till privatpersoner finns förutsättningar för att då skapa en äkta bostadsrättsförening.

Upplåtelse av bostadslägenheterna sker under december 2014. Inflyttning i lägenheterna beräknas ske under våren 2015.

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Göteborg, Gårda 35:21
Adress	Carlbergsgatan 20, 412 66 Göteborg
Fastighetens areal	1400m ²
Bostadsarea	385 m ²
Lokal (Fristående byggnad)	42 m ²
Förråd (Ouppvärmd byggnad)	15 m ²
Biarea	24 m ²
Total area	465 m ²
Byggnadens utformning	Flerbostadshus med 4 våningar samt Uthyrningslokal och förråd i fristående byggnader
Byggnadsår	1934
Renoveringsår	2014
Gällande planbestämmelser	Stadsplan från 1944, Göteborg Nr:2544
Taxeringsvärde	8.344.000 kr enl. Särskilt uppskattningsvärde september 2014. Byggnader: 5.800.000 för bostadsbyggnad 386.000 för lokal Tomt: 2.116.000 för bostadsbyggnad 42.000 för lokal
Typkod	Fastigheten är taxerad med typkod 220 men kommer att omtaxeras till 320, hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder 2015.
Försäkringar	Föreningen kommer att teckna fullvärdesförsäkring.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Gårdsplan Trädgård med planteringar, gräsytor uteplatser och uppställningsplats för upp till 8 bilar.

Gemensamma utrymmen och installationer

Markplan Fastighetsförråd med elcentraler, värmeanläggning. Förrådsbod för cyklar, sopor och trädgårdsverktyg. Fristående lokal (fd garage) för uthyrning.

Gemensamhetsanläggningar /Servitut

Fastigheten belastas ej av servitut och har ej heller del i någon gemensamhetsanläggning.

Uppvärmningssystem

Vattenburen. Värmepump, luft-vatten, ny golvvärme i markplan. Renoverade radiatorer 2014.

VA-anslutning

Kommunalt VA-nät. Avlopp med pumpstation, installerad 2012. Fördröjningsmagasin för dagvatten installeras 2014.

El

El-servis, El-system och ledningar utbytta 2014. Varje enskild enhet har separat elcentral med egen mätare för undermätning av förbrukning.

IT

Fastigheten är ansluten till telenätet via ADSL. Det finns 10 par ledningar. 2 per enhet samt 2 för fastighetens drift. Fiberanslutning saknas.

TV-anslutning via gemensam digital antenn. Fördelning via gemensam central samt central i respektive enhet.

Kortfattad byggnadsbeskrivning - Huvudbyggnad

Grund	Bottenvåning med platta på uppbyggt gråstens fundament, Grundmurar av cementhålstén. Tätning, isolering och dränering 2014.
Stomme	Spontad trästomme.
Fasader	Tilläggsisolerade och klädda med korrugerad stålplåt.
Balkonger	Nybyggda 2014. Inklädnad av korrugerad stålplåt.
Bjälklag	I huvudsak träbjälklag samt delvis betong mellan plan 1 & 2.
Yttertak	Nytt tilläggsisolerat tak, korrugerad stålplåt.
Terrasstak	Nytt tilläggsisolerat tak på tillbyggnadsdel – takduk samt terrassbjälklag av trall.
Fönster	Nya isolerglas 2014, fönsterbågar utav lackad aluminium. (Velfac 200i)
Uteplats/Trädgård	Nyanlagd gräsmatta samt grusad gård mot gatan. 2014. Stensatta uteplatser av granitsten 2014.
Ventilation	Mekanisk till/frånluft med energiåtervinning-FTX -2014.
VA-system	Samtliga stammar utbytta 2014.

Kortfattad byggnadsbeskrivning – Fristående byggnad

Grund	Betongplatta på mark.
Stomme	Murad lättbetongblock.
Fasader	Tilläggsisolerade och klädda med korrugerad stålplåt.
Yttertak & Takterras	Nytt tilläggsisolerat tak – takduk samt terrasbjälklag av trall. 2014
Fönster	Nya isolerglas 2014, fönsterbågar utav lackad aluminium. (Velfac 200i)
Uteplats/Trädgård	Nyanlagt tralldäck 2014.
Installationer	Se huvudbyggnad

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Samtliga golv är renoverade alt. nylagda 2014. Väggarna är tapetserade och/eller målade 2014.
Kök	Samtliga kök är nybyggda 2014 med hög maskinell standard och inredning.
Badrum	Samtliga badrum är nya helkaklade med klinkergolv och med ny utrustning 2014. Samtliga badrum har värmeslingor i golv.

Renoveringsbehov Inga aktuella renoveringsbehov finns.

Nyanskaffning/Inventarier -

Övrigt -

3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Bostadsrättsföreningen Carlbergsgatan 20 köpte fastigheten Göteborg, Gårda 35:21, genom transportköp den 14 april 2014. Det ursprungliga köpekontraktet är daterat 12 December 2013.

Föreningen utför en omfattande ombyggnad och renovering av fastigheten för att färdigställa 3 bostadsrättslägenheter samt en lokal för uthyrning.

Köpeskillingen samt övriga förvärvskostnader för fastigheten fördelar sig enligt nedanstående tabell.

<i>Kostnadsslag</i>		<i>kr/m²(451m²- exkl. förråd)</i>
Köpeskilling Fastighet	6.200.000 kr	13.747 kr
Lagfartskostnad	93.000 kr	
Pantbrev	0 kr	
Ombyggnad	8.875.000 kr	
Fond	100.000 kr	
Föreningsbildning	40.000 kr	
Totalt	15.308.000 kr	33.942 kr

4. Finansieringsplan

Föreningens finansieringsplan grundar sig på lån enligt räntenivå per november-december 2014.

Befintliga pantbrev uppgår till 5 367 000 kr.

<i>Källa</i>	<i>Belopp</i>	<i>Ränta</i>	<i>Ränta</i>	<i>Amort.</i>	<i>Bindn.tid</i>
Lån 1	1 700 000 kr	1.33 %	22 610 kr	17 000 kr	1 år
Lån 2	1 700 000 kr	1.64 %	27 880 kr	17 000 kr	3 år
Lån 3	1 700 000 kr	2.0 %	34 000 kr	17 000 kr	5 år.
Summa lån	5 100 000 kr	1.66%	84 490 kr	51 000 kr	
Insatser	10 208 000 kr				
TOTALT	15 308 000 kr		84 490 kr	51 000 kr	

5. Beräkning av föreningens årliga kostnader

Kapitalkostnader

Föreningens kapitalkostnader redovisas i tabellen ovan.

Driftskostnader

Föreningens årliga drift och underhållskostnader bygger på tidigare förbrukningar och kostnader, samt på offerter och uppskattningar efter jämförelse med liknande bostadsrättsföreningars drift och underhållskostnader.

Värmekostnaderna är beräknade efter nybyggd anläggning med luftvärmepump och energiåtervinning på ventilationen via nya FTX aggregat.

Kostnader för fastighetsavgifter är reducerade till att endast omfatta den lokal som finns, 1% av tax.värdet för lokalen, då den omfattande renoveringen ger fastigheten en taxering med nytt värdeår - 2014. Det innebär en befrielse från fastighetsavgift gällande bostäderna t.o.m. 2029.

Avskrivningar

Värdet av föreningens byggnader skrivs av med 1% per år ,dvs. rak avskrivning, 100 år

Byggnadsvärdet motsvaras av föreningens totala anskaffningskostnad med avdrag för tomtvärdet 2014.

Byggnadsvärdet beräknas vara 74.1% av anskaffningskostnaden vilket motsvarar relationen byggnad/tomt enligt det särskilda uppskattningsvärde som beräknats av skatteverket i september 2014. (6.186.000/8.344.000)

Byggnadsvärdet för 2014 är 11.350.000:-.

Avskrivningarna av föreningens byggnader blir 113.500:- per år.

Föreningen amorterar 51.000:- per år på de lån man har.

Differansen (113.500-51.000) redovisas som en post under "Övrig avskrivning" i den ekonomiska prognosen.

Detta redovisas som en kostnad i föreningens resultaträkning men ingår inte i årsavgiften.

Avsättning till fonder

Årliga avsättningar till yttre fond skall göras enligt föreningens stadgar efter beslut på föreningens ordinarie stämma.

Den beräknas motsvara 0.3% av taxeringsvärdet.

Kr/kvm är baserad på fastighetens lägenhet- och lokalyta 427m²(385+42)

<i>Kostnadsslag</i>	<i>kr</i>	<i>kr/m²</i>
<u>Kapitalkostnader:</u>		
Ränta	84 490	198 kr
Avskrivning för amortering	51 000	119 kr
Övrig avskrivning upp till 1% av byggnadsvärdet	62 500*	146 kr
Summa	197 990 kr	464 kr
<u>Drift och underhållskostnader: **</u>		
Löpande underhåll	10 000 kr	23 kr
Ekonomisk förvaltning	20 000 kr	47 kr
Försäkring	8 000 kr	19 kr
Fastighetsel-gemensam del	5 000 kr	12 kr
VA	15 000 kr	35 kr
Sophämtning	12 000 kr	28 kr
Värme	42 700 kr	100 kr
Summa	112 700 kr	264 kr
Fastighetsskatt reducerad tom 2029	4 280 kr	10 kr
Yttre fond, 0,3 % av tax.värde	25 030 kr	59 kr
Summa	29 310 kr	69 kr
TOTALT	340 000 kr	796 kr
<i>TOTALT exklusive övrig avskrivning</i>	<i>277 500 kr</i>	<i>650 kr</i>

* Övrig avskrivning redovisas som en kostnad i föreningens resultaträkning men ingår inte i årsavgiften.
Härigenom uppkommer ett negativt årsresultat, vilket dock ej påverkar föreningens likviditet

**I årsavgiften ingår inte driftskostnader för de enskilda lägenheternas hushållsel vilka mäts individuellt via separata mätare.
Avgifter för TV och bredband ingår ej heller i årsavgiften. Abonnemang tecknas separat för varje enhet.
Kostnader för detta är uppskattningsvis per år och lägenhet: -Hushållsel: 4000:-, TV: 2100:-, Bredband: 3600:-, Totalt: 9700:-/år ca.

6. Beräkning av föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens årliga kostnader och utgifter samt avsättningar till fonder finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift.

Årsavgiftens storlek är avsiktligt något högre än den faktiska kostnaden. Syftet är att säkerställa ett positivt kassaflöde och en långsiktig god likviditet.

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

<i>Kostnadslag</i>	<i>(kr)</i>
Årsavgifter- Bostadsrättslägenheter	207 600 kr
Hysesintäkt – Lokal	72 000 kr
Ränteintäkter	400 kr
TOTALT	280 000 kr

7. Redovisning av lägenheterna och lokalerna

<i>Lgh nr</i>	<i>Vån-plan</i>	<i>Antal rum</i>	<i>Boa</i>	<i>Andelstal</i>	<i>Insats</i>	<i>Årsav</i>	<i>Årsavg*</i>	<i>Årsavg</i>
			<i>m²</i>	<i>%</i>	<i>kr</i>	<i>kr</i>	<i>kr/mån</i>	<i>kr/m²/år</i>
1001	1	4 rok	142	36,88	3 764 710	76 563	6 380	539
1101	2	4 rok	92	23,9	2 439 712	49 616	4 135	539
1201	3&4	4 rok	151	39,22	4 003 578	81 421	6 785	539
Totalt lgh			385	100	10 208 000	207 600	17 300	539
Lokal	1	1	42 (LOA)	-	-	72 000	6 000	1714
TOTALT			427			2790600	23 600	

* Utöver årsavgiften tillkommer kostnader för TV, internet samt hushållsel för respektive lägenhet.

8. Ekonomisk prognos

Den ekonomiska prognosen påvisar känsligheten och framtidsutsikterna för bostadsrättsföreningen.

Den illustrerar hur känslig föreningen är för makroekonomiska förändringar.

Ränteintäkter beräknas på ingående likviditet; 0,4 %.

Nedan presenteras en 6-årskalkyl samt år 11, avseende bostadsrättsföreningens bedömda intäkter, kostnader samt årsresultat.

Vidare redovisas även likviditeten.

Beräkningen är gjord på helårsbasis även för 2014 och med inflation beräknad för värmekostnader även för 2014-2019.

Antagen inflation är beräknad till 2 %.

	kr/m ²	kronor	Kostnadsutveckling Procent/år											
Årsavgift	539	207600	Drift:	2,0%	Årsavgift:	2,0%	Tax.värde:	2,0%	Ränta på kassa:	0,4%				
Insats	26514	10208000												
Upplåtelseavg.	0	0												
Summa ins+uppl.	26514	10208000	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Taxeringsvärde Fastighet		8344000	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	År 12
Taxeringsvärde Byggnad		5800000												
Taxeringsvärde Lokal		386000												
Byggnadsvärde		11350000												
Intäkter	Antal(m ² , st)	kr/m ²												
Bostäder, årsavg	385	539	207600	211752	215987	220307	224713	229207	233791	238467	243236	248101	253063	258125
Lokaler, årshyra	42	1429	72000	73440	74908,8	76406,976	77935,116	79493,818	81083,694	82705,368	84359,475	86046,665	87767,598	89522,95
Bilplatser, mark				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ränta på kassa	1		400	512	640	786	950	1131	1331	1549	1786	2042	2318	2614
Summa årliga intäkter			280000	285704	291536	297500	303598	309832	316206	322721	329382	336190	343149	350262
Driftkostnader, inkl moms														
Driftkostnader			112700	114954	117253	119598	121990	124430	126919	129457	132046	134687	137381	140128
Fas.avg. Bostad	3	1217	3651	3724	3799	3874	3952	4031	4112	4194	4278	4363	4451	4540
Fast.avg.Lokal	1	3860	3860	3937	4016	4096	4178	4262	4347	4434	4523	4613	4705	4799
F-avg-rabatt			-3651	-3724	-3799	-3874	-3952	-4031	-4112	-4194	-4278	-4363	-4451	-4540
Netto fast.avg.			3860	3937	4016	4096	4178	4262	4347	4434	4523	4613	4705	4799
Avsättning y.fond			25032	25533	26043	26564	27095	27637	28190	28754	29329	29916	30514	31124
Summa drift/underhåll			141592	144424	147312	150259	153264	156329	159456	162645	165898	169216	172600	176052
Kapitalkostnader	Ränta,%	Belopp												
Ränta lån 1	1,33%	1700000	22610	22383,9	22157,8	21931,7	21705,6	21479,5	21253,4	21027,3	20801,2	20575,1	20349	20122,9
Ränta lån 2	1,64%	1700000	27880	27601,2	27322,4	27043,6	26764,8	26486	26207	25928	25650	25371	25092	24813
Ränta lån 3	2,00%	1700000	34000	33660	33320	32980	32640	32300	31960	31620	31280	30940	30600	30260
Avskrivning för amortering lån 1		17000	17000	17000	17000	17000	17000	17000	17000	17000	17000	17000	17000	17000
Avskrivning för amortering lån 2		17000	17000	17000	17000	17000	17000	17000	17000	17000	17000	17000	17000	17000
Avskrivning för amortering lån 3		17000	17000	17000	17000	17000	17000	17000	17000	17000	17000	17000	17000	17000
Övrig avskrivning byggnad endast i resultaträkning för bokföring	1%	113500	113500	115770	118085	120447	122856	125313	127819	130376	132983	135643	138356	141123
Summa lån / amortering		51000	51000	51000	51000	51000	51000	51000	51000	51000	51000	51000	51000	51000
Räntebidrag														
Summa nettokapitalkostnader			135490	134645,1	133800,2	132955,3	132110,4	131265,5	130420,6	129575,7	128730,8	127885,9	127041	126196,1
Driftsöverskott			2918	6635	10424	14286	18224	22237	26329	30501	34753	39088	43508	48014
Ingående fond			100000											
Renovering			0											
Årsresultat *			-110582	-109135,1	-107661,6	-106160,9	-104632,4	-103075,7	-101490,1	-99875,12	-98230,16	-96554,63	-94847,93	-93109,44
Ackumulerad yttre fond			25032	50565	76608	103172	130268	157905	186095	214849	244178	274093	304607	335731
Likviditet			127950	160118	196585	237435	282754	332629	387148	446403	510485	579489	653511	732649

* Övrig avskrivning redovisas som en kostnad i föreningens resultaträkning men ingår inte i årsavgiften.
Härigenom uppkommer ett negativt årsresultat, vilket dock ej påverkar föreningens likviditet

9. Känslighetsanalys

Känslighetsanalysen visar hur de olika makroekonomiska faktorerna påverkar årsavgifterna.

Punkt 1 visar dagens avgiftsnivå, som vid ombildandet genomsnittligt är 539 kr per kvm bostadsyta och år.

Punkt 2 * visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm och år om låneräntan skulle stiga till 2,66% (= +1,0 % i förhållande till kalkylräntan å 1,66%).

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

Punkt 4 visar hur mycket avgiften genomsnittligt måste höjas per kvm om kostnaden för värme skulle höjas med 25% .

	Känslighetsanalys	Avgift kr/m ²	Ökning %
1.	Dagens medelavgiftsnivå	539	
2.	Låneränta *	133 kr	24,6%
3.	El, Vatten/avlopp + 25%	11 kr	2 %
4.	Värme + 25%	25 kr	4,6 %

Känslighetsanalys		2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
		År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	År 12
Årsavgift, kr/m ²		539	550	561	572	584	595	607	619	632	644	657	670
Årsavgift, kr/m ²	ränta + 1,00%	672	685	698	711	725	739	753	767	782	797	812	827
Årsavgift, kr/m ²	inflation + 1%	539	559	570	582	593	605	617	630	643	656	669	682

Nedan visas hur föreningens kostnader genomsnittligt per kvadratmeter bostadsrättsyta påverkas av en ökad inflationstakt. En ökad inflationstakt påverkar primärt drift- och underhållskostnader. Tabellen nedan illustrerar kostnadsnivåns utveckling de närmast 6 åren samt år 11 vid en inflationstakt på 3 procent.

Inflationsprognos	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	År 12
Summa lån	5100000	5049000	4998000	4947000	4896000	4845000	4794000	4743000	4692000	4641000	4590000	4539000
Summa amortering	51000	51000	51000	51000	51000	51000	51000	51000	51000	51000	51000	51000
Summa räntor, kr	84490	83645	82800	81955	81110	80266	79421	78576	77731	76886	76041	75196
Summa kapitalkostnader, kr/m ²	219	217	215	213	211	208	206	204	202	200	198	195
Ökande driftkostnader, kr	112700	116081	119563	123150	126845	130650	134570	138607	142765	147048	151459	156003
Ökande driftkostnader, kr/m ²	293	302	311	320	329	339	350	360	371	382	393	405
Ökande övriga kostnader, kr	79892	80470	81059	81660	82274	82899	83537	84188	84852	85529	86219	86924
Ökande övriga kostnader, kr/m ²	208	209	211	212	214	215	217	219	220	222	224	226
Differens driftkostnad, kr/m ²		9	9	9	10	10	10	10	11	11	11	12
Medelkostnad /m ²	720	728	736	745	754	763	773	783	793	804	815	826
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025

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

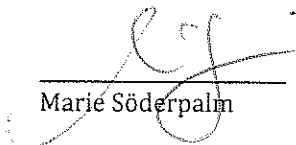
1. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättshavarna i förhållande till insatsen.
2. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift 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, ytuppgifter och intäkter mm hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar. Angivna ytuppgifter för lägenheter är cirka-uppgifter baserade på ritning.
5. Det åligger bostadsrättshavarna att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggsförsäkring för bostadsrätt.
6. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
7. Utöver årsavgiften tillkommer kostnader för TV, bredband samt hushållsel för respektive lägenhet.

Göteborg 2014.11.20

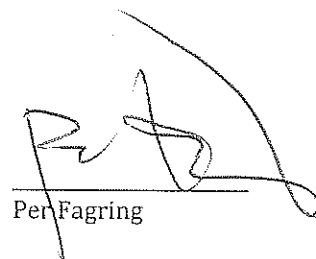
Undertecknas av samtliga styrelseledamöter i
Brf. Carlbergsgatan 20



Per Norberg



Marie Söderpalm



Per Fagring

INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknad har, för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (1991:614), granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Carlbergsgatan 20 (org nr 769627-6653).

Stadgar
Registreringsbevis
Fastighets Fakta
Hyresavtal lokal
Finansieringserbjudande Handelsbanken
Skatteverkets beslut om uppskattningsvärde
Div. ritningar
Beslut om intermistiskt slutbesked
Garanti osålda lägenheter

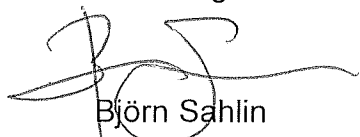
Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända. De i planen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och planen framstår som hållbar. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

På grund av den företagna granskningen vilar planen, enligt min uppfattning, på tillförlitliga grunder.

Till grund för denna bedömning ligger att affären med fastigheten genomförs i enlighet med det pris, de kostnader samt övriga ekonomiska förutsättningar och villkor som anges i den ekonomiska planen.

Det noteras att ökas den i planen upptagna avskrivningen kan det leda till en resultatmässig förlust för föreningen (ökad avskrivning påverkar dock inte likviditeten).

Göteborg den 26 november 2014



Björn Sahlén
Advokatfirman Wåhlin
Av Boverket förordnad intygsgivare

INTYG

EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 1-3 § bostadsrättslagen (1991:614), har granskat den ekonomiska planen för **Brf Carlbergsgatan 20**, Göteborg kommun, med org. nr 769627-6653, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens kommande verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av undertecknad. I planen gjorda beräkningar och bedömningar är rimliga och vederhäftiga. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt och att dessa är orienterade så att en ändamålsenlig samverkan kan ske.


På grund av den företagna granskningen, anser jag att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder och att planen sannolikt är hållbar på sikt.

Undertecknad intyggivare vill fästa uppmärksamhet på att det är föreningens styrelse som ansvarar för riktigheten i lämnade uppgifter och att intyggivaren inte ansvarar för avvikelser i den ekonomiska planen, eller i den ekonomiska prognosen, efter intygets utfärdande. Undertecknad vill dessutom påpeka att det krävs en stadgeändring för att föreningen skall kunna redovisa bokföringstekniska underskott i kommande årsredovisningar.

Följande handlingar, mm, har varit tillgängliga vid granskningen av den ekonomiska planen:

- Registreringsbevis, dat 140219.
- Stadgar, reg. 140219.
- Protokoll från extra föreningsstämma ang. ändring av stadgar, 141027 resp. 141120.
- Protokoll från extra föreningsstämma ang. redovisning av slutkostnaden, 141114.
- Köpekontrakt, dat 131212.
- Köpebrev, dat 140214.
- Transportköp, dat 140414.
- Uppdragsavtal, 140415.
- Garanti om förvärv av lägenheter, dat 141120.
- Offert avs. finansiering, Handelsbanken, dat 141112.
- Protokoll slutsamråd, dat 141103, samt interimistiskt slutbesked, dat 141104.
- Kompletterande utlåtande från den Kontrollansvarige, Olden Byggkonsult, dat 141119.
- Hyreskontrakt för lokal, dat 141120.
- Beslut om nytt uppskattningsvärde (taxeringsvärde), Skatteverket, dat 140902.
- Div. ritningar (relationshandlingar).

Kållered 2014-11-26



Conny Johansson
Bygg & Fastighetskonsult
Conny Johansson AB
(av Boverket förordnad intyggivare)