

# **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. Ekonomisk prognos; resultat respektive likviditet**
- 9. Känslighetsanalys**
- 10. Särskilda förhållanden**

## **Bilagor:**

- A. Protokoll Teknisk besiktning**
- B. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg**

## 1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Björkmunken 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.

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 fastighetens, i aktiebolaget, bokförda värde eller skattemässigt 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. Nedan angiven anskaffningskostnad för förvärvet är slutligt känd.

Inflyttning i lägenheterna har redan skett. Upplåtelse av bostadsrättslägenheterna beräknas ske under fjärde kvartalet 2017 eller den dag som parterna kommer överens om efter det att den ekonomiska planen registrerats hos Bolagsverket.

## 2. Beskrivning av fastigheterna

Fastighetsbeteckning	Göteborg Kålltorp 38:20 och Göteborg Kålltorp 38:23
Adress	Björcksgatan 32A-B (nedan nämnd B32), 416 52 Göteborg och Munkebäcksgatan 4A-B (nedan nämnd M4), 416 53 Göteborg.
Fastighetens areal	B32: 796 m <sup>2</sup> och M4: 625 m <sup>2</sup>
Bostadsarea	1428 m <sup>2</sup>
Butikslokaler	151 m <sup>2</sup>
Förråd	<u>16 m<sup>2</sup></u>
Total area	1595 m <sup>2</sup>
Byggnadens utformning	2 stycken flerbostadsbyggnader i 3 våningar samt vind och källare.
Byggnadsår	B32: 1932 och M4: 1930
ROT-renovering	B32: 1980 och M4: 1991
Värdeår	B32: 1980 och M4: 1991
Gällande planbestämmelser	Stadsplan 1928-10-12 / 1480K-II-1221. Tomtindelning: 38-bisittaren i Kålltorp 1928-0-14 / 1480K-II-1209
Taxeringsvärde	Fastigheterna är åsatta ett taxeringsvärde om 27 907 000 kr varav 15 239 000 kr avser byggnad och 12 668 000 kr avser mark.
Typkod	Fastigheterna är taxerade med typkod 320 resp 321, hyreshusenhet bostäder och lokaler.
Försäkringar	Fastigheterna avses bli fullvärdesförsäkrad

### Gemensamma anordningar på tomtmark

Gårdsplan	Gårdar med gräsmattor samt hårdgjorda gångytor och parkeringsplatser.
-----------	---

### Gemensamma utrymmen och installationer

Källarvåning innehållande pannrum, cykelrum, lägenhetsförråd, toalett (M4) tvättstuga och separat torkrum. På entréplan i Munkebäcksgatan 4A-B finns 2 st lokaler och i anslutning till Björcksgatan 32A-B finns 13 p-platser. Dessutom finns oinredd vind med lägenhetsförråd.

**Kortfattad byggnadsbeskrivning**

Grundläggning	Källargrund av betongsula
Stomme	Betong/Trä
Fasader	Träpanel och putsad sockel
Yttertak	Betongpannor
Fönster	B32: Vridfönster av trä/aluminum och M4: sidohängda utåtgående träfönster (1+1 glas)
Trapphus	2 st, trapplöp i resp fastighet med vilplan av sten/ linoleummatta, målade väggar respektive tak
Hiss	Nej
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme, vattenburet radiatorsystem
Ventilation	Mekanisk frånluft
Balkong	Två stycken på Munkebacksgatan 4 samt en på Björcksgatan 32
El- och VA-anslutning	Kommunal el- resp. VA-nät
Kabel-TV/Bredband	Bredbandsbolaget
Porttelefon	Portkod (knappsats)

**Kortfattad rumsbeskrivning**

<b>Rum</b>	<b>Golv</b>	<b>Väggar</b>
Rum	Plastmatta/trægolv	Tapet/målat
Kök	Plastmatta/trægolv	Tapet/målat
Badrum	Klinker/plastmatta	Kakel/plastmatta
Utrustning i kök	Varierande standard av kyl/frys, spis, skåpinredning och köksfläkt	
Utrustning i badrum	Varierande standard av dusch/bad, tvättställ, wc-stol och skåpinredning	

### 3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Bostadsrättsföreningen Björkmunken förvärvar fastigheten Göteborg Kålltorp 38:20 och Göteborg Kålltorp 38:23 för en summa om 51 000 000 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. Därefter transportköps fastigheten till bostadsrättsföreningen. Lagfartskostnaden enligt nedan är baserad på byggnadens taxeringsvärde. Köpeskillingen samt övriga förvärvskostnader för fastigheten fördelar sig enligt nedanstående tabell.

Kostnadslag	(kr)	(kr/m <sup>2</sup> )
Köpeskilling	51 000 000 kr	31 975 kr
Lagfartskostnad *	420 930 kr	
Pantbrevskostnader	0	
Fond	3 305 000 kr	
Föreningsbildning	475 000 kr	
<b>Totalt</b>	<b>55 200 930 kr</b>	<b>34 609 kr</b>

\*lagfartskostnaden om 1,5% är beräknad på taxeringsvärdet 27 907 000 kr (+adm 2 325kr)

### 4. Finansieringsplan

#### Kapitalkostnader

Föreningens kapitalkostnader grundar sig på nya lån enligt offert från bank. I kalkylen nedan anges dock en högre ränta än vad som offererats. Befintliga pantbrev uppgår till 13 909 700 kr.

Källa	Belopp (kr)	Ränta (%)	Ränta (kr)	Amortering* (kr)	Bindningstid (år)
Lån	3 900 000 kr	1,95%	76 050 kr	39 000 kr	3-mån
Lån	3 800 000 kr	2,35%	89 300 kr	38 000 kr	3 år
Lån	3 700 000 kr	2,90%	107 300 kr	37 000 kr	5 år
<b>Summa lån</b>	<b>11 400 000 kr</b>				
Insatser	43 800 930 kr				
<b>Totalt</b>	<b>55 200 930 kr</b>		<b>272 650 kr</b>	<b>114 000 kr</b>	

\* Linjär amortering om 1,0 % av ursprunglig belåning

## 5. Beräkning av föreningens årliga utgifter

### Kapitalkostnader

Summan av föreningens kapitalkostnader redovisas i nedanstående tabell.

### Driftkostnader

Föreningens årliga drift/underhållskostnader uppskattas efter jämförelse med moderna bostadsrättsföreningars drift/underhållskostnader. Föreningens utgifter är budgeterade till ca 401 kr/kvm och år, se nedanstående tabell.

Kommunal fastighetsavgift uppgår till 1 315 kr/lägenhet/år, (2017) 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	386 650 kr	242 kr
<b>Drift/underhållskostnader:</b>	<b>(kr)</b>	<b>(kr/m<sup>2</sup>)</b>
Löpande underhåll	71 000 kr	45 kr
Ekonomisk förvaltning	60 000 kr	38 kr
Fastighetsskötsel/städning	85 000 kr	53 kr
Försäkring	35 000 kr	22 kr
Renhållning/soppantering	16 000 kr	10 kr
Vatten/avlopp/el	126 000 kr	79 kr
Värme bostäder	221 000 kr	139 kr
Bredband/tv/telefoni	25 000 kr	16 kr
<b>Summa</b>	<b>639 000 kr</b>	<b>401 kr</b>
Samfällighet (budget 2017)	66 880 kr	42 kr
Kommunal fastighetsavgift/ Fastighetsskatt	41 945 kr	26 kr
Yttre fond, 0,285% av taxeringsvärde	79 535 kr	50 kr
<b>Totalt</b>	<b>1 214 010 kr</b>	<b>761 kr</b>

## 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. I årsavgiften ingående konsumtionsavgifter kan beräknas efter lägenheternas insats. Resultatet redovisas i nedanstående tabell.

Kostnadslag	(kr)
Årsavgifter	1 016 298 kr
Hysesintäkter	197 712 kr
<b>Totalt</b>	<b>1 214 010 kr</b>

# BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BJÖRKMUNKEN

Organisationsnummer 769623-7952

## 7. Redovisning av lägenheterna

De i bostadsrättsföreningen ingående lägenheterna är 25 stycken till antalet. Antalet lägenheter med hyresrätt antas vara 0 stycken till antalet. Dessutom ingår 2 st lokaler samt 13 st parkeringsplatser i bostadsrättsföreningen. Redovisning av lägenheterna med andelstal m.m. presenteras i tabellen nedan.

Lägenhetsnummer	Vånplan	Antal rum	Typ	Yta ca (m <sup>2</sup> )	Andelstal (%)	Insats (kr)	Årsavg (kr)	Årsavg (kr/mån)	Egn skatt (%)	Brutto-kostn inkl amort 1% (kr/år)	Netto-kostn inkl amort (kr/år)	Kostn (kr/mån)	Varav amortering 1% (kr/mån)
451/1003	1	2	rok	48	3,43%	1 504 487 kr	34 908	2 909	2,00%	80043	71016	5918	1254
452/1001	1	1	rok	37	2,77%	1 215 415 kr	28 201	2 350	2,00%	64663	57371	4781	1013
453/1002	1	3	rok	72	4,87%	2 135 189 kr	49 542	4 129	2,00%	113598	100787	8399	1779
454/1101	2	2	rok	53	3,73%	1 635 883 kr	37 957	3 163	2,00%	87033	77218	6435	1363
455/1102	2	2	rok	55	3,85%	1 688 441 kr	39 176	3 265	2,00%	89830	79699	6642	1407
456/1103	2	3	rok	70	4,75%	2 082 630 kr	48 323	4 027	2,00%	110801	98306	8192	1736
457/1201	2	2	rok	53	3,73%	1 635 883 kr	37 957	3 163	2,00%	87033	77218	6435	1363
458/1202	2	2	rok	56	3,91%	1 714 721 kr	39 786	3 316	2,00%	91228	80939	6745	1429
459/1203	2	3	rok	70	4,75%	2 082 630 kr	48 323	4 027	2,00%	110801	98306	8192	1736
460/1001	1	2	rok	67	4,57%	2 003 792 kr	46 493	3 874	2,00%	106607	94584	7882	1670
461/1101	2	2	rok	67	4,57%	2 003 792 kr	46 493	3 874	2,00%	106607	94584	7882	1670
462/1201	3	2	rok	67	4,57%	2 003 792 kr	46 493	3 874	2,00%	106607	94584	7882	1670
823/1001	1	1	rok	40	2,95%	1 294 253 kr	30 030	2 503	2,00%	68858	61092	5091	1079
825/1101	2	2	rok	55	3,85%	1 688 441 kr	39 176	3 265	2,00%	89830	79699	6642	1407
826/1102	2	2	rok	54	3,79%	1 662 162 kr	38 567	3 214	2,00%	88431	78458	6538	1385
827/1201	3	2	rok	55	3,85%	1 688 441 kr	39 176	3 265	2,00%	89830	79699	6642	1407
828/1202	3	2	rok	54	3,94%	1 727 860 kr	40 091	3 341	2,00%	91927	81560	6797	1440
830/1001	1	2	rok	48	3,43%	1 504 487 kr	34 908	2 909	2,00%	80043	71016	5918	1254
831/1002	1	1	rok	39	2,89%	1 267 974 kr	29 420	2 452	2,00%	67460	59852	4988	1057
832/1101	2	3	rok	70	4,75%	2 082 630 kr	48 323	4 027	2,00%	110801	98306	8192	1736
833/1102	2	2	rok	59	4,09%	1 793 558 kr	41 615	3 468	2,00%	95422	84661	7055	1495
834/1103	2	2	rok	55	3,85%	1 688 441 kr	39 176	3 265	2,00%	89830	79699	6642	1407



# BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BJÖRKMUNKEN

Organisationsnummer 769623-7952

835/1201	3	3 rok	70	4,90%	2 148 328 kr	49 847	4 154	2,00%	114297	101407	8451	1790
836/1202	3	2 rok	59	4,24%	1 859 257 kr	43 140	3 595	2,00%	98917	87762	7313	1549
837/1203	3	2 rok	55	3,85%	1 688 441 kr	39 176	3 265	2,00%	89830	79699	6642	1407
<b>Totalt lgh</b>			<b>1428</b>	<b>100,00%</b>	<b>43 800 929</b>	<b>1 016 298</b>	<b>84 691</b>		<b>2 330 326</b>	<b>2 067 520</b>	<b>172 293</b>	

\*Andelstalet är beräknat på en basfaktor om 37 kvm samt med en marginaliseringseffekt om 80%

Butikslokal E-M Remnesjö	97 kvm	78 984
Butikslokal Heidi S Fot och Helhet	54 kvm	47 676
Förråd E-M Remnesjö	16 kvm	6 000
P-plats ( 13 st)		65 052
<b>Totalt</b>	<b>1595</b>	<b>197 712</b>

## 8. 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, avseende bostadsrättsföreningens bedömda intäkter, kostnader samt årsresultat. Vidare redovisas även likviditeten.

Likviditetsprognos (kr)							
År	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2027
Bedömd snittränta	2,39%	2,39%	2,39%	2,39%	2,39%	2,39%	2,39%
Bedömd inflation	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
<b>Intäkter</b>							
Årsavgifter	1 016 298	1 026 164	1 036 283	1 046 658	1 057 295	1 068 200	<b>1 126 922</b>
Övriga intäkter	197 712	201 666	205 700	209 814	214 010	218 290	<b>241 010</b>
<b>Summa</b>	<b>1 214 010</b>	<b>1 227 831</b>	<b>1 241 982</b>	<b>1 256 471</b>	<b>1 271 305</b>	<b>1 286 490</b>	<b>1 367 932</b>
<b>Drift/underhållskostnader</b>							
Drift/uh	639 000	651 780	664 816	678 112	691 674	705 508	<b>778 937</b>
Väg-/dikesförening	66 880	68 218	69 582	70 974	72 393	73 841	<b>81 526</b>
Kommunal fastighetsavgift	41 945	42 784	43 640	44 512	45 403	46 311	<b>51 131</b>
<b>Summa</b>	<b>747 825</b>	<b>762 782</b>	<b>778 037</b>	<b>793 598</b>	<b>809 470</b>	<b>825 659</b>	<b>911 595</b>
<b>Finansiella utgifter</b>							
Låneräntor	272 650	269 924	267 197	264 471	261 744	259 018	<b>245 385</b>
Amorteringar	114 000	114 000	114 000	114 000	114 000	114 000	<b>114 000</b>
<b>Summa</b>	<b>386 650</b>	<b>383 924</b>	<b>381 197</b>	<b>378 471</b>	<b>375 744</b>	<b>373 018</b>	<b>359 385</b>
Ingående kassa	3 305 000						
Avsättning till fond	79 535	81 126	82 748	84 403	86 091	87 813	<b>96 953</b>
<b>Likviditet</b>	<b>3 384 535</b>	<b>3 465 661</b>	<b>3 548 409</b>	<b>3 632 812</b>	<b>3 718 903</b>	<b>3 806 716</b>	<b>4 272 838</b>

Resultatprognos							
Rörelseintäkter	1 214 010	1 227 831	1 241 982	1 256 471	1 271 305	1 286 490	<b>1 367 932</b>
Rörelsekostnader exkl avskrivning	747 825	762 782	778 037	793 598	809 470	825 659	<b>911 595</b>
Avskrivningar*	278 492	278 492	278 492	278 492	278 492	278 492	<b>278 492</b>
Räntekostnader	272 650	269 924	267 197	264 471	261 744	259 018	<b>245 385</b>
<b>Resultat</b>	<b>-84 958</b>	<b>-83 367</b>	<b>-81 744</b>	<b>-80 089</b>	<b>-78 401</b>	<b>-76 679</b>	<b>-67 540</b>

\* Avskrivningar baseras på en linjär avskrivning med 1% av byggnadens beräknade bokförda värde vid förvärvstidpunkten. Fördelning mellan mark och byggnad är gjord enligt taxeringsvärde på fastighetsutdrag.

## 9. Känslighetsanalys

Känslighetsanalysen visar hur de olika makroekonomiska faktorerna påverkar årsavgifterna.

Punkt 1 visar dagens snittavgiftsnivå, som vid ombildandet är 712 kr/kvm bostadsyta och år.

Punkt 2 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om den korta räntan 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	712 kr	0,00%
Korta räntan + 2%	55 kr	7,67%
El, vatten och värme +25%	61 kr	8,54%
Hyresintäkt - 30%	42 kr	5,84%

Tabellen nedan visar förändring i lånebilden för Brf Björkmunken (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 2,39%.

Mellanskillnaden mellan hyror och avgifter avser den minskade delen insatser och andel av årsavgifter samt den ökade andelen bostadshyror. Bostadshyrorna uppgår till 1 689 048 kronor år 2017.

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%	11 400 000 kr	20,65%	272 650 kr			
90%	<b>15 780 093 kr</b>	28,59%	377 407 kr	67 275	37 482	26
80%	<b>20 160 186 kr</b>	36,52%	482 164 kr	134 550	74 964	52
70%	<b>24 540 279 kr</b>	44,46%	586 922 kr	201 825	112 447	79

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 vid en inflationstakt på 3 procent.

Känslighetsanalys Inflation (kr/m <sup>2</sup> )	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2027
<b>Inflation + 1%</b>	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Utgifter och avsättning	579	597	615	633	652	672	<b>779</b>
Kapitalkostnader (exkl avskrivning)	271	269	267	265	263	261	<b>252</b>
Övriga intäkter	138	143	147	151	156	161	<b>186</b>
Avgift	712	723	735	747	759	772	<b>844</b>

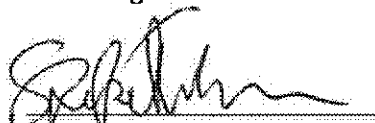
Nedan visas hur föreningens genomsnittliga årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsarean påverkas av en ökad ränta. Tabellen nedan illustrerar avgiftsnivåns utveckling de närmsta 6 åren samt år 11 vid en ökad ränta om 1 procent.

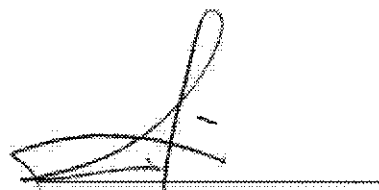
Känslighetsanalys låneränta (kr/m <sup>2</sup> )	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2027
<b>Låneränta + 1%</b>	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%
Utgifter och avsättning	579	591	603	615	627	640	<b>706</b>
Kapitalkostnader (exkl avskrivning)	351	348	345	342	340	337	<b>324</b>
Övriga intäkter	138	141	144	147	150	153	<b>169</b>
Avgift	792	798	804	810	817	824	<b>861</b>


## 10. 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, ytuppgifter och intäkter mm hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar. Angivna ytuppgifter för lägenheter och lokaler är cirka-uppgifter 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 hushållset.
7. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
8. Genom att förvärvet av fastigheten sker via en sk underprisöverlåtelse kommer föreningens resultat belastas av en icke likviditetspåverkande redovisningsmässig förlust motsvarande nedskrivningen av köpeskillingen för aktierna. Affären medför att det uppkommer en latent skatteskuld för bostadsrättsföreningen. Betalningsskyldighet för denna skatt uppkommer endast om bostadsrättsföreningen upphör med all verksamhet och säljer fastigheten.

Göteborg 2017-08-25

  
Stefan Nilsson

  
Johan Ihalainen

  
Sture Ekdahl

## INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Björkmunken, org.nr. 769623-7952, i Göteborgs kommun daterad 2017-08-25, 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 oss. Den ekonomiska planen och däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för oss. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas tjugofem lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda.

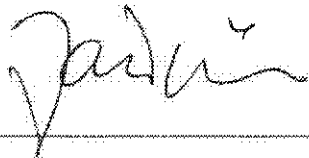
Handlingar som varit tillgängliga för oss är stadgar, registreringsbevis, ekonomisk plan, ekonomisk prognos, känslighetsanalys, teknisk besiktning med underhållsplan, finansieringsoffert, utkast aktieöverlåtelseavtal, OVK-besiktning, energideklaration, fastighetsdatautdrag, allmän fastighetsinformation och protokoll fört vid styrelsemöte

Vi 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 och ovanstående kommentarer kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt vår uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Växjö 2017-09-08

Växjö 2017-09-08



Jan Åglöv  
Åglövkonsult AB  
Falkgatan 4  
352 36 Växjö



Kristina Ehrner-Vilhelmsson  
Hyreshuset  
S. Järnvägsgatan 9  
352 34 Växjö

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