

Ekonomisk plan för

Bostadsrättsförening
Önneredsbodarna

org.nr 769632-6532

Göteborgs Kommun

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- A Allmänna förutsättningar
- B Beskrivning av fastigheten
- C Kostnader för föreningens fastighetsförvärv
- D Finansieringsplan och Nyckeltal
- E Beräkning av föreningens kostnader och intäkter
- F Lägenhetsspecifikation
- G Ekonomisk prognos
- H Känslighetsanalys
- I Särskilda förhållanden



2. →

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsförening Önneredsbodarna, org. nr 769632-6532, som har sitt säte i Göteborgs Kommun, Västra Götalands län och som registrerats hos Bolagsverket den 12 juli 2016, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrättsföreningen kommer att bli en äkta bostadsrättsförening.

Teckning av upplåtelseavtal beräknas ske så snart den ekonomiska planen registrerats hos Bolagsverket och inflyttning beräknas ske i februari 2020.

Fastigheten, tomträtten Göteborg Önnered 54:1, ägs idag av Bostadsrättsförening Önneredsbodarna, 769632-6532.

Fastigheten, tomträtten Göteborg Önnered 54:1 ägdes tidigare av Önneredsprojektet AB, org nr 559128-0424. Bolaget köptes av föreningen från Önnereds Fastighets AB, org nr 556858-3669.

Förvärvet medför latent skatteskuld. Upphör föreningen med sin verksamhet i framtiden och avyttrar fastigheten utlöses den latent skatten.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1§ Bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för verksamheten. Uppgifterna i planen grundar sig i fråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på upprättat köpekontrakt samt på nedan redovisade upphandling.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda vid planens upprättande. Anskaffningskostnaden i planen är preliminär, den slutliga kostnaden för föreningens hus redovisas på extra föreningsstämma.

Enligt entreprenadkontrakt genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad av Hanssons Hus Entreprenad AB, 559023-9165 enligt entreprenadkontrakt undertecknat 2017-08-30.

Önnered Fastighets AB svarar under sex månader efter förvärvets utgång för de kostnader som belöper på lägenheter som ej upplåtits med bostadsrätt. Därefter förvärvar Önnered Fastighets AB osålda lägenheter.

Varje bostadsrättshavare svarar för sina kostnader för hushållsel, hemförsäkring och IT.

Föreningen har erbjudits lån för fastighetens finansiering av SBAB.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Tomträtt, Göteborg Önnered 54:1
Kommun:	Göteborgs kommun, Västra Frölunda
Församling:	Tynnered
Adress:	Önneredsvägen 100-120 och Klåveskärgatan 2A
Tomtens areal:	4662 kvm
BOA:	4618 kvm, fördelat på 64 st lägenheter
LOA:	423 kvm
Ägarstatus	Tomträtt
Planförhållanden	Detaljplan - Laga Kraft 2017-04-21
Taxeringsvärde	Beräknat till 138 002 000 (varav mark 41 760 000)
Husens utformning:	Byggnaderna utgörs av fyra flerbostadshus med gemensamt källarplan samt fyra våningsplan med fem uthyrningslokaler i markplan.
Gemensamma anordningar:	
Anslutning Vatten och avlopp	Kommunal anslutning. Ingår i årsavgiften
Värme:	Golvvärme. Uppvärmning via bergvärme
Ventilation:	Frånluft med återvinning
El:	Hushållsel debiteras separat genom individuella lgh-abonnemang
Hiss:	Finns i varje huskropp
Sophantering:	Soprum med sopsortering
Tvättstuga:	Tvättutrustning finns i respektive lägenhets badrum
TV/data/telefoni:	Fastigheten ansluts till fibernät
Parkering:	Föreningen kommer att äga 52 garageplatser samt minst 12 parkeringsplatser, vilket ger möjlighet för en bilplats åt varje bostadsrätt. Uthyrningen kommer att ske via ett parkeringsbolag, som blockhyr hela parkeringsanläggningen av föreningen och sedan administrerar kontrakt och månadshyror.
Gemensamma utrymmen/anordningar	Brf-föreningen disponerar en gemensam källarvåning innehållande garage, cykelförråd, lägenhetsförråd och teknikutrymmen.
Servitut	Fastigheten är belastad med en ledningsrätt för kommunal dagvattenledning.
Kortfattad byggnadsbeskrivning:	
Antal våningar:	Källarvåning + 4 våningar
Grundläggning:	Stålpålar med fribärande betongplatta
Yttervägg:	Utfackningsväggar med tegelfasad
Mellanbjälklag:	Betong
Yttertak:	Trätakstolar med råspont och bandtäckt plåt
Lägenhetsskiljande innerväggar:	Betong
Fönster:	Trä med utsida av aluminium
Balkonger och uteplatser:	Balkong i betong med pinnräcke. Balkong/uteplats ingår i upplåtelsen.
Trapphus:	Betong med ytskikt av klinker
Lägenhetsförråd:	Finns till varje lägenhet. Dessa ingår i upplåtelsen.
Entredörrar:	Ekdörrar till bostadsdelarna. Aluminium till lokaler
Kortfattad lägenhetsbeskrivning:	
Kök och badrumsinredning:	Spis med keramikhäll, inbyggd ugn, kyl, frys och diskmaskin i kök. Samtliga maskiner är inbyggda. Köksfläkt. Helkaklade badrum med wc, dusch med glasade dörrar, handduksvärmare, handfat och kommod med skåp
Ytskikt:	Parkett i alla lägenheter, klinker i hall. Målade väggar och tak

C. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Köpeskilling för aktiebolag/fastighet inklusive lagfart och pantbrevskostnad	323 235 175 kr
Föreningens uppstartskostnad	
Kassa	3 000 000 kr
Anskaffningskostnad	326 235 175 kr

Vid likvidation av förvärvat aktiebolag kommer aktiekapitalet (efter avdrag för likvidationskostnader) att tillskiftas föreningen. Beloppet kan beräknas som en del av den initiala kassan. Utöver aktiekapitalet kommer föreningens kassa vara ca 1 000 tkr+ 2 000 tkr. Detta belopp ska dels fonderas för att användas till den förhöjda tomträttsavgälden som belöper på åren 2019-2021. Från 2022 bedöms tomträttsavgälden motsvara den i ekonomisk plan intagna summan. Det ska dels användas för att täcka årsavgiften för det första driftåret för de bostadsrätter som i sina avtal med föreningen har första året avgiftsfritt.

D. Finansieringsplan och nyckeltal

Lånebelopp	83 035 000 kr
Långivare	SBAB
Löptid	Blandat med rörlig, 3 år samt 5 år
Ränta	2,00%
Räntekostnader år 1	1 660 700 kr
Amortering år 1	378 906 kr
Banklån*	83 035 000 kr
Varav lån för lokaler	13 160 000 kr
Varav lån för garage	12 480 000 kr
Varav lån för bostadsdelen	57 395 000 kr
	83 035 000 kr
Insatser*	175 700 000 kr
Upplåtelseavgifter*	67 500 176 kr
Beräknad finansiering	326 235 175 kr

Villkor och räntenivåer för lånen enligt ovan är baserade på uppgifter från bank per dagen för planens upprättande. Hänsyn har tagits till en räntereserv om ca 0,85 procentenheter jämfört med av banken angiven ränta, med en planerad fördelning på en tredjedel rörligt, en tredjedel på 3 år och en tredjedel på 5 års bindningstid. Förändringar i räntesatser och bindningstider kan ske framöver. Säkerhet för lånen blir pantbrev. Amortering kommer att göras med 378 906 kr under det första året för att därefter ökas med två procent per år. Med denna amorteringstakt kommer lånen att vara slutamorterade om 85 år.

*Lägenhet 41-1101 kommer initialt att finansieras med banklån hos SBAB, vilket ökar föreningens lån med 2 470 tkr och minskar insatserna

Nyckeltal:

Förvärvspris per kvm BOA	52 664 kr
Totalinsats per kvm BOA	70 644 kr
Initial belåning totalyta per kvm BOA/LOA inklusive garagefinansiering	16 472 kr
Initial belåning totalyta per kvm BOA/LOA exklusive garagefinansiering	13 996 kr
Initial belåning totalyta per kvm BOA exklusive garage- och lokalfinansiering	12 429 kr
Belåningsgrad	25%
Beräknad årsavgift per kvm BOA	658 kr
Beräknade driftkostnader per kvm BOA	365 kr
Beräknat uthålligt kassaflöde per BOA	129 kr
Beräknad hyresintäkt per LOA exklusive garage	2 291 kr

Avsättningar

Avsättningar till fastighetsunderhåll sker med 184 tkr per år vilket motsvarar 40 kronor per kvm BOA/LOA.

Avskrivningar

Avskrivning av föreningens fastighet görs genom komponentavskrivning enligt K3 regelverket.

E. Beräkning av föreningens kostnader och intäkter

Föreningens kostnader	tkr
Ränta	1 661
Avskrivningar som används för amortering*	379
Övriga avskrivningar*	2 068
Fastighetsförvaltning/teknisk förvaltning	85
Ekonomisk förvaltning	85
Styrelse	30
Revisor	30
Vatten och avlopp	185
Uppvärmning	275
Fastighetsel, exklusive hushållsel	50
Förbrukningsmaterial	20
Löpande underhåll	125
Renhållning/sophantering	92
Försäkringar	47
TV/Data/telefoni	30
Övriga Serviceavtal tex larm, besiktning, hiss	20
Ventilationskontroll OVK och sotning	10
Invändig städning av gemensamma utrymmen	40
Snöröjning och sandning	20
Trädgårdsskötsel	35
Tomträttsavgäld**	508
Beräknade kostnader	5 795

*Avskrivningar utgör en kostnad i bokföringen. En del används för amortering medan den övriga avskrivningen 2 048 tkr, inte påverkar månadsavgiften.

** Tomträttsavgälden kommer att vara ca 1 078 tkr fram till 2021 då den kommer att räknas om. Baserat på nuvarande regler och beräknat taxeringsvärde beräknas den hamna på ca 508 tkr per år. I föreningens initiala kassa finns täckning för den förhöjda avgiften de första åren.

Sammanfattning av årliga utbetalningar

	ÅR 1	ÅR 2
Driftskostnader	1 687	1 721
Räntor och amorteringar	2 040	2 040
Avsättning till underhåll	185	188
Fastighetsavgift och fastighetsskatt*	-	-
	3 911	3 949

*Fastighetsavgift utgår ej de första 15 åren efter fastighetens färdigställande. Enligt nu gällande begränsningsregel beräknas fastighetsavgift år 16 till ca 122 tkr. Fastighetsskatt för lokaler debiteras på hyresgästen.

Föreningens intäkter

	ÅR 1	ÅR 2
Årsavgifter*	765	3 060
Intäkter från hyreslokaler	969	988
Garageintäkter	329	336
	2 063	4 384

*Årsavgifter kommer under det första året att betalas av ca 25% av medlemmarna. Mellanskillnaden för driften under år 1 kommer att finnas i föreningens startkassa.

F. Lägenhetsspecifikation

63 lägenheter upplåts med bostadsrätt. En lägenhet kommer att förvärvas samt hyras ut av föreningen. I enlighet med föreningens stadgar skall årsavgiften fördelas efter insats enligt nedan. Insatsen och även andelstalet är viktat utifrån den norm som gäller för hyressättning i Göteborg.

Lägenhets- nummer	Plan	Antal rum	Yta** (BOA)	Andelstal	Årsavgift	Månads avgift	Insats	Upplåtelse avgift	Total insats
11-1001	1	4	101	1,9798%	60 122 kr	5 010 kr	3 478 509 kr	1 171 491 kr	4 650 000 kr
11-1101	2	4	94	1,8849%	57 239 kr	4 770 kr	3 311 769 kr	1 238 231 kr	4 550 000 kr
11-1102	2	2	52	1,2681%	38 509 kr	3 209 kr	2 228 052 kr	761 948 kr	2 990 000 kr
11-1103	2	4	112	2,1104%	64 086 kr	5 341 kr	3 707 973 kr	1 912 027 kr	5 620 000 kr
11-1201	3	4	94	1,8849%	57 239 kr	4 770 kr	3 311 769 kr	1 378 231 kr	4 690 000 kr
11-1202	3	2	52	1,2681%	38 509 kr	3 209 kr	2 228 052 kr	841 948 kr	3 070 000 kr
11-1203	3	4	112	2,1104%	64 086 kr	5 341 kr	3 707 973 kr	1 882 027 kr	5 590 000 kr
11-1301	4	2	66	1,4224%	43 194 kr	3 599 kr	2 499 157 kr	1 070 843 kr	3 570 000 kr
11-1302	4	4	107	2,0273%	61 563 kr	5 130 kr	3 561 966 kr	1 908 034 kr	5 470 000 kr
12-1001	1	3	84	1,7202%	52 238 kr	4 353 kr	3 022 391 kr	1 067 609 kr	4 090 000 kr
12-1002	1	2	52	1,2681%	38 509 kr	3 209 kr	2 228 052 kr	661 948 kr	2 890 000 kr
12-1003	1	4	93	1,8849%	57 239 kr	4 770 kr	3 311 769 kr	1 108 231 kr	4 420 000 kr
12-1101	2	4	90	1,8374%	55 797 kr	4 650 kr	3 228 312 kr	1 211 688 kr	4 440 000 kr
12-1102	2	2	52	1,2681%	38 509 kr	3 209 kr	2 228 052 kr	761 948 kr	2 990 000 kr
12-1103	2	4	93	1,8849%	57 239 kr	4 770 kr	3 311 769 kr	1 238 231 kr	4 550 000 kr
12-1201	3	4	90	1,8374%	55 797 kr	4 650 kr	3 228 312 kr	1 341 688 kr	4 570 000 kr
12-1202	3	2	52	1,2681%	38 509 kr	3 209 kr	2 228 052 kr	841 948 kr	3 070 000 kr
12-1203	3	4	93	1,8849%	57 239 kr	4 770 kr	3 311 769 kr	1 378 231 kr	4 690 000 kr
12-1301	4	2	72	1,5055%	45 717 kr	3 810 kr	2 645 164 kr	1 144 837 kr	3 790 000 kr
12-1302	4	2	66	1,4224%	43 194 kr	3 599 kr	2 499 157 kr	1 070 843 kr	3 570 000 kr
21-1001	1	3	69	1,5422%	46 832 kr	3 903 kr	2 709 645 kr	890 355 kr	3 600 000 kr
21-1002	1	2	48	1,2206%	37 067 kr	3 089 kr	2 144 594 kr	245 406 kr	2 390 000 kr
21-1101	2	3	69	1,5422%	46 832 kr	3 903 kr	2 709 645 kr	1 000 355 kr	3 710 000 kr
21-1102	2	2	48	1,2206%	37 067 kr	3 089 kr	2 144 594 kr	695 406 kr	2 840 000 kr
21-1103	2	4	89	1,8374%	55 797 kr	4 650 kr	3 228 312 kr	1 511 688 kr	4 740 000 kr
21-1201	3	3	69	1,5422%	46 832 kr	3 903 kr	2 709 645 kr	1 100 355 kr	3 810 000 kr
21-1202	3	2	48	1,2206%	37 067 kr	3 089 kr	2 144 594 kr	775 406 kr	2 920 000 kr
21-1203	3	4	89	1,8374%	55 797 kr	4 650 kr	3 228 312 kr	1 311 688 kr	4 540 000 kr
21-1301	4	1	35	0,9940%	30 185 kr	2 515 kr	1 746 458 kr	683 542 kr	2 430 000 kr
21-1302	4	3	87	1,7439%	52 959 kr	4 413 kr	3 064 032 kr	1 325 968 kr	4 390 000 kr
22-1001	1	3	69	1,5422%	46 832 kr	3 903 kr	2 709 645 kr	890 355 kr	3 600 000 kr
22-1002	1	2	46	1,1969%	36 346 kr	3 029 kr	2 102 953 kr	597 047 kr	2 700 000 kr
22-1003	1	2	60	1,3630%	41 392 kr	3 449 kr	2 394 791 kr	685 209 kr	3 080 000 kr
22-1101	2	3	69	1,5422%	46 832 kr	3 903 kr	2 709 645 kr	1 000 355 kr	3 710 000 kr
22-1102	2	2	46	1,1969%	36 346 kr	3 029 kr	2 102 953 kr	687 047 kr	2 790 000 kr
22-1103	2	3	69	1,5422%	46 832 kr	3 903 kr	2 709 645 kr	1 000 355 kr	3 710 000 kr
22-1201	3	3	69	1,5422%	46 832 kr	3 903 kr	2 709 645 kr	1 100 355 kr	3 810 000 kr
22-1202	3	2	46	1,1969%	36 346 kr	3 029 kr	2 102 953 kr	767 047 kr	2 870 000 kr
22-1203	3	3	69	1,5422%	46 832 kr	3 903 kr	2 709 645 kr	1 100 355 kr	3 810 000 kr
22-1301	4	2	54	1,2800%	38 869 kr	3 239 kr	2 248 960 kr	871 040 kr	3 120 000 kr
22-1302	4	2	56	1,3037%	39 590 kr	3 299 kr	2 290 601 kr	889 399 kr	3 180 000 kr
31-1001	1	3	75	1,6015%	48 634 kr	4 053 kr	2 813 836 kr	916 165 kr	3 730 000 kr
31-1002	1	2	65	1,4105%	42 833 kr	3 569 kr	2 478 249 kr	711 752 kr	3 190 000 kr

Lägenhets- nummer	Plan	Antal rum	Yta (BOA)	Andelstal	Årsavgift	Månads avgift	Insats	Upplåtelse avgift	Total insats
31-1003	1	4	84	1,7781%	53 995 kr	4 500 kr	3 124 122 kr	1 025 878 kr	4 150 000 kr
31-1101	2	3	75	1,6015%	48 634 kr	4 053 kr	2 813 836 kr	1 036 165 kr	3 850 000 kr
31-1102	2	2	65	1,4105%	42 833 kr	3 569 kr	2 478 249 kr	801 752 kr	3 280 000 kr
31-1103	2	4	84	1,7781%	53 995 kr	4 500 kr	3 124 122 kr	1 145 878 kr	4 270 000 kr
31-1104	2	3	82	1,6846%	51 157 kr	4 263 kr	2 959 842 kr	1 180 158 kr	4 140 000 kr
31-1201	3	3	75	1,6015%	48 634 kr	4 053 kr	2 813 836 kr	1 146 165 kr	3 960 000 kr
31-1202	3	2	65	1,4105%	42 833 kr	3 569 kr	2 478 249 kr	901 752 kr	3 380 000 kr
31-1203	3	4	84	1,7781%	53 995 kr	4 500 kr	3 124 122 kr	1 265 878 kr	4 390 000 kr
31-1204	3	3	82	1,6846%	51 157 kr	4 263 kr	2 959 842 kr	1 210 158 kr	4 170 000 kr
31-1301	4	3	81	1,6490%	50 075 kr	4 173 kr	2 897 293 kr	1 312 707 kr	4 210 000 kr
31-1302	4	4	108	2,0510%	62 284 kr	5 190 kr	3 603 607 kr	1 566 393 kr	5 170 000 kr
41-1101*	2	2	47	1,2088%	- kr	- kr	2 123 862 kr	346 138 kr	2 470 000 kr
41-1102	2	3	77	1,6371%	49 715 kr	4 143 kr	2 876 385 kr	1 073 615 kr	3 950 000 kr
41-1201	3	2	47	1,2088%	36 707 kr	3 059 kr	2 123 862 kr	776 138 kr	2 900 000 kr
41-1202	3	3	77	1,6371%	49 715 kr	4 143 kr	2 876 385 kr	1 173 615 kr	4 050 000 kr
41-1203	3	3	75	1,6134%	48 994 kr	4 083 kr	2 834 744 kr	1 155 256 kr	3 990 000 kr
41-1204	3	3	70	1,5541%	47 192 kr	3 933 kr	2 730 554 kr	1 119 446 kr	3 850 000 kr
41-1301	4	2	47	1,2088%	36 707 kr	3 059 kr	2 123 862 kr	826 138 kr	2 950 000 kr
41-1302	4	3	77	1,6371%	49 715 kr	4 143 kr	2 876 385 kr	1 253 615 kr	4 130 000 kr
41-1303	4	3	75	1,6134%	48 994 kr	4 083 kr	2 834 744 kr	1 235 256 kr	4 070 000 kr
41-1304	4	3	70	1,5541%	47 192 kr	3 933 kr	2 730 554 kr	1 199 446 kr	3 930 000 kr
differens				0,0001%					
Summa			4618	100,0000%	3 000 000 kr		175 699 824 kr	67 500 176 kr	243 200 000 kr

* Lägenhet 41-1101 upplåts ej initialt. finansiering sker genom att föreningen lånar upp anskaffningskostnaden hos SBAB. Kommer att hyras ut och användas som föreningslokal.

** Ytor är uppmätta på ritning SS 21054:2009, enligt SIS.

G. Ekonomisk prognos

Förväntad inflation	2,0%							
Förväntad höjning av årsavgifter	2,0%							
År 1 = 2020	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Intäkter								
Årsavgifter	765	3 060	3 121	3 184	3 247	3 312	3 657	4 038
Hysesintäkter	1 298	1 324	1 350	1 377	1 405	1 433	1 582	1 747
Summa intäkter	2 063	4 384	4 472	4 561	4 652	4 745	5 239	5 785
Kapitalkostnader								
Räntor	1 661	1 653	1 645	1 638	1 629	1 621	1 578	1 530
Amorteringar *	379	386	394	402	410	418	462	510
Driftskostnader	2 257	2 355	1 838	1 875	1 912	1 950	2 153	2 378
Avskrivningar *	2 447	2 447	2 447	2 447	2 447	2 447	2 447	2 447
Avsättning till Yttre underhåll	185	188	192	196	200	204	225	249
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	122
Summa Kostnader	6 549	6 643	6 122	6 155	6 188	6 222	6 403	6 603
Årets beräknade överskott/underskott	-4 486	-2 259	-1 651	-1 594	-1 536	-1 477	-1 164	-818
Ackumulerat redovisningsmässigt resultat	-4 486	-6 746	-8 396	-9 990	-11 526	-13 003	-19 462	-24 257
Ackumulerad Kassabehållning**	766	756	1 350	1 996	2 697	3 452	8 090	14 272
.- Varav Yttre fond	185	373	565	761	961	1 165	2 248	3 443
Ränteantagande	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

* Årsavgiften har beräknats så att den ska täcka löpande driftsutgifter och amorteringar. I årsavgiften finns även utöver räntemarginal även en marginal för oförutsedda kostnader som kan uppstå.

Avskrivningar kommer att påverka föreningens redovisade resultat, men är ej kassaflödespåverkande.

** Föreningen uppvisar ett beräknat positivt kassaflöde.

H. Känslighetsanalys

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årsavgift per kvm BOA enligt plan	658	671	684	698	712	726	802	885
Årsavgift per kvm BOA vid:								
ökad inflation med en procentenhet	658	668	681	695	709	723	799	882
minskad inflation med en procentenhet	658	657	670	684	697	711	785	866
ökad ränta med en procentenhet	837	850	862	875	888	902	972	1 051
minskad ränta med en procentenhet	478	492	506	521	535	550	631	719
ökad ränta med två procentenheter	1 017	1 029	1 040	1 052	1 065	1 077	1 143	1 216
minskad ränta med två procentenheter	298	313	328	343	359	375	460	554

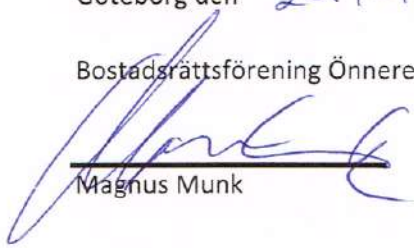
2. -

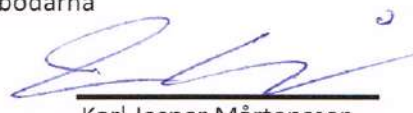
I. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet:

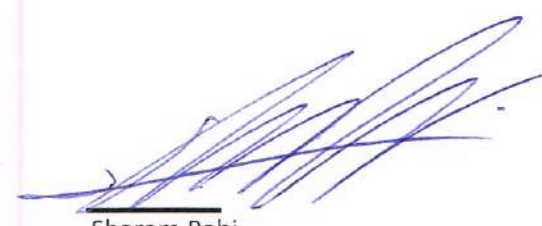
1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats med belopp som ovan angivits, i förekommande fall upplåtelseavgift och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke - vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheter jämte tillhörande utrymmen och eventuell uteplats, balkong samt förråd i gott skick. Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten enligt bilaga till avtalet om upplåtelse av bostadsrätt.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
5. Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavarna erhåller icke ersättning för eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
6. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av eventuella efterarbeten, garantiarbeten och/eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.
7. Ändring av insats och andelstal beslutas av föreningsstämma.

Göteborg den 2019-12-10

Bostadsrättsförening Önneredsbodarna


Magnus Munk


Karl Jesper Mårtensson


Sharam Rahi



INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för **Bostadsrättsföreningen Önnerebsbodarna** (org. nr. 769632-6532), får härmed avge följande intyg:

Intyget avser en ekonomisk plan.

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.

Platsbesök har genomförts den 10 december 2019.

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 och faktiska förutsättningar och villkor som anges i planen.

Anskaffningskostnaden inte den slutliga och för upplåtelse krävs därför att den slutliga anskaffningskostnaden redovisas på föreningsstämma.

Bostadsmarknaden på orten bedöms överensstämma med i planen angivna bostadspriser.

Göteborg den 18 december 2019

Björn Sahlin

Advokatfirman Wåhlin AB

Av Boverket förklarad behörig intygsgivare

Advokatverksamhet omfattas av ansvarsförsäkring

Handlingar som ligger till grund för bedömningen

Uppdragsbeställning	Brf	2019-11-30
Protokoll samt nya stadgar	Brf	2019-12-10, antagna på stämma
Registreringsbevis	Bolagsverket	2019-12-03
Fastighetsutdrag	Metria	2019-12-03
Överenskommelse om ledningsrätt	Brf / Göteborgs kommun	2018-01-23
Genomförandavtal	Brf / Göteborgs kommun	2018-03-01
Aktieöverlåtelseavtal med revers	Önnereds Fastighets AB / Brf	2017-11-01
Tillägg nr 1 till aktieöverlåtelseavtal med revers	Önnereds Fastighets AB / Brf	2017-12-15
Tillägg nr 2 till aktieöverlåtelseavtal med revers	Önnereds Fastighets AB / Brf	2018-05-25
Tillägg nr 3 till aktieöverlåtelseavtal	Önnereds Fastighets AB / Brf	2019-12-10
Transportköpeavtal tomträtt	Önneredsprojektet AB / Brf	2017-12-06
Entreprenadavtal	Brf / Hanssons Hus Entreprenad AB	2017-08-30
Administrativa föreskrifter	Brf / Hanssons Hus Entreprenad AB	2017-08-30
Taxeringsvärdeberäkning	Skatteverket	2019-12-16
Beslut om bygglov	Göteborgs stad	2017-12-02
Ritningar	Semrén Månsson	2018-08-25
Intyg om byggnationens skede	Joakim Österlund, KA Stiba AB	2019-12-18

Låneoffert	SBAB	2019-11-25
Garantiutfästelse osålda lägenheter	Önnered Fastighets AB / Brf	2017-10-31
Intyg från mäklare	Nya Kvadrat	2019-12-09
Hysesavtal lokal	Brf / Hårknuten Sandra smidje AB	2019-11-29
Hysesavtal lokal	Brf / Nodge by Nagy HB	2019-12-02
Hysesavtal lokal	Brf / Najmee Restaurant AB	2019-12-12
Garanti hyresintäkter	Önnered Fastighets AB	2019-12-17
Offert parkering	Aimo Park Sweden AB	2019-11-07

Sköldeberg FastighetsVärdering

INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen från 2019-12-10 för **Bostadsrättsföreningen Önneredsbodarna** (769632-6532) i Göteborgs kommun får härmed avge följande intyg:

De faktiska uppgifterna som lämnats i planen, stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av mig. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och planen framstår som hållbar.

Bostadsrättsföreningens fastighet har besökts.

Jag anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Intyget avser en preliminär kostnad.

Bostadsrättsmarknaden på orten är sådan att lägenheterna bedöms kunna upplåtas som planerat.

På grund av den företagna granskningen kan jag som allmänt omdöme uttala att planen enligt min uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Intygsgivaren har ansvarsförsäkring hos Länsförsäkringar.

Göteborg 2019-12-18



Gunnar Sköldeberg

Gunnar Sköldeberg Konsult AB

Av Boverket förordnad intygsgivare

Underlag som varit tillgängligt vid planens bedömande:

- | | | |
|--------------------------------------|--|------------|
| ▪ Uppdragsbeställning | Brf Önneredsbodarna | 2019-11-30 |
| ▪ Protokoll, ekonomisk plan | Brf, styrelsen | 2019-11-30 |
| ▪ Nya föreningsstadgar | Brf, extrastämma | 2019-12-10 |
| ▪ Protokoll | Brf, extrastämma | 2019-12-10 |
| ▪ Registreringsbevis, brf | Bolagsverket | 2016-07-12 |
| ▪ Registreringsbevis, Önnereds* | Bolagsverket | 2019-12-03 |
| ▪ Fastighetsdatautdrag, Önnered 54:1 | Metria | 2019-12-03 |
| ▪ Detaljplan, antagen | Göteborgs kommun / Miljööverdomstolen | 2017-04-21 |
| ▪ Prospekt | Länsförsäkringars Fastighetsförmedling | 2017-09-12 |

▪ Taxeringsberäkning	Skatteverkets hemsida/Advisorgruppen	AFT 2016
▪ Åtagande om osålda lägen****	Brf / Önnereds Fastighets AB	2017-10-31
▪ Aktieöverlåtelseavtal	Önnereds Fastighets AB / Brf	2017-11-01
▪ Aktieöverlåtelseavtal	Önnereds Fastighets AB / Brf	2017-12-15
▪ Anbud totalentreprenad	Hanssons Hus Entreprenad AB	2017-05-15
▪ Entreprenadavtal, adm. Före***	Hanssons Hus Entreprenad AB / Brf	2017-08-30
▪ Låneoffert	SBAB	2019-12-03
▪ Intyg om prissättning	Nya Kvadrat Mäklarbyrå AB	2019-12-09
▪ Revers / Skuldebrev	Brf / Önnereds Fastighets AB	2017-12-15
▪ Tilläggsavtal	Brf / Önnereds Fastighets AB	2017.12.15
▪ Bygglov	Göteborgs Stad	2017-12-02
▪ Överenskommelse om ledning**	Brf / Göteborgs Stad	2018-01-23
▪ VA-anslutning av fastigheten	Göteborgs Stad	2019-11-09
▪ Bekräftelse, areamätning	Brf / Semrén & Månsson Arkitekter AB	2019-12-10
▪ Tilläggsavtal 3	Brf / Önnereds Fastighets AB	2019-12-10
▪ Sammanställning lokalhyror	Advisor	2019-12-13
▪ Hyresavtal	Brf / Hårknuten Sandra Smidje AB	2019-11-29
▪ Hyresavtal	Brf / Nodge by Nagy HB	2019-12-02
▪ Hyresavtal	Brf / Brödbutiken i Önnered AB (ub)	ej påskrivet
▪ Hyresavtal	Brf / Najmee Restaurang AB	2019-12-13
▪ Hyresavtal	Brf / Refräsch Hud & Kroppsvård AB	ej påskrivet
▪ Avtal, parkeringsverksamhet	Brf / Apcoa Parking Sverige AB	ej påskrivet
▪ Offert, parkeringsverksamhet	Aimo Park Sweden AB	2019-11-07
▪ Hyresgaranti	Önnered Fastighets AB	2019-12-17
▪ Intyg pågående arbeten och*****	Stiba AB	2019-12-18

Not * Projekt AB

Not ** ledningsrätt

Not *** föreskrifter

Not **** lägenheter

Not *****färdigställande av entreprenad