

## Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Sillsalteriet, Göteborgs kommun, Västra Götalands län.

### Innehållsförteckning:

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Beskrivning av byggnaden och generell beskrivning av lägenheterna
4. Taxeringsvärde
5. Anskaffningskostnad
6. Finansieringsplan
7. Redovisning av föreningens kostnader
8. Redovisning av föreningens intäkter
9. Lägenhetsförteckning
10. Ekonomisk prognos
11. Känslighetsanalys 1
12. Känslighetsanalys 2
13. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser

### Bilagor:

Intyg av ekonomiska planen enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen  
Teknisk rapport

## 1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Sillsalteriet med org.nr 769642-0715 har registrerats hos Bolagsverket 2023-10-02 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har i enlighet med 3 kap 1 § bostadsrättslagen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet, som ligger till grund för föreningens beslut om förvärv av fastigheten genom ombildning från hyresrätt till bostadsrätt.

Beräkningen av föreningens årliga kapital- samt driftskostnader grundar sig vid tiden för planens upprättande kända förutsättningar.

Reparationsfonden i anskaffningskostnaden grundar sig på teknisk besiktning utförd av Hans Bredemark, Huskonsulterna AB, den 6 september 2023.

Tillträdet till fastigheten samt upplåtelser av bostadsrätterna beräknas ske under mars månad 2024 samt ekonomisk plan är registrerad hos Bolagsverket. Inflyttning har redan skett och anskaffningskostnaden är slutlig.

Fastighetstransaktionen genomförs genom förvärv av samtliga aktier i Fjärde Långgatan 28 Fastighets AB med org.nr. 559389-4982 vars enda tillgång är fastigheten. D.v.s. samtliga aktier i aktiebolaget förvärvas av bostadsrättsföreningen. Därefter transporteras fastigheten från aktiebolaget till bostadsrättsföreningen.

Bostadsrättsföreningens förvärv kommer att ske genom så kallad underprisöverlåtelse. Därefter sker likvidation av aktiebolaget. När fastigheten är transporterad till bostadsrättsföreningen kommer lägenheterna att upplåtas med bostadsrätt och fastigheten utnyttjas som säkerhet för bostadsrättsföreningens lån. Transaktionen medför att det uppkommer latent skatt i bostadsrättsföreningen. Betalningsskyldighet för denna skatt uppkommer endast om föreningen upphör med all verksamhet och säljer fastigheten.

Bostadsrättsföreningen beräknas bli en s.k. äkta bostadsrättsförening.

## 2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Göteborg Stigberget 34:23
Kommun	Göteborg
Adress	Fjärde Långgatan 28 A och 28 B
Tomtens areal	531 m <sup>2</sup>
Antal byggnader	1 med bostäder och två lokaler
Stadsplan	1976-07-20
Tomtindelning	1976-11-16

### 3. Beskrivning av byggnaden och generell beskrivning av lägenheterna

Byggnadsår	1930
Värdeår	1991
Antal bostadslägenheter	18
Antal lokaler	2
Bostadsyta	BOA 1 083 m <sup>2</sup>
Lokalyta	LOA 146 m <sup>2</sup>
Byggnadstyp	1 bostadshus i 5 våningar utan källare. Vind som är inredd med förråd.
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	Mekanisk frånluft i bostäder, FTX i lokaler, inbyggd styr i FV, ventilationsaggregat.
El/VA	Kommunalt el- respektive VA-nät
Fönster	Originalfönster trä kopplade 2-glas
Balkonger	4 lägenheter har balkong samt balkonger från trapphuset
Fasad	Tegel
Bjälklag	Trä
Grundläggning	Berg
Lägenheterna	Relativt likvärdig standard och för åldern normalt slitage, de flesta har 90-talsstandard. Plastmatta på golv och halvkaklade väggar. WC, tvättställ, duschplats eller badkar. Rummen ekparkett eller laminatgolv. Målade/tapetserade väggar. Köksnickerier av varierande ålder. Spis, kyl/frys. Ytan har inte uppmätts nu utan härrör från tidigare hyresavtal.
Gemensamma anordningar	Lägenhetsförråd och sophantering
Servitut eller GA	Saknas kända servitut eller GA
IT	Kabel-TV nät ingår och det finns bredbandsmöjlighet att teckna på egen bekostnad.
Underhållsbehov	Kostnader för åtgärdsbehov har enligt utförd besiktning bedömts till 3 605 000 kronor inklusive moms de första 10 åren. I den ekonomiska planen är avsatt 3 455 000 för underhåll.
Försäkringar	Bostadsrättsföreningen kommer att teckna fullvärdesförsäkring för fastigheten.

### 4. Taxeringsvärde 2022

Byggnad	19 511 000 kronor varav bostäder 18 200 000 lokaler 1 311 000 kronor
Mark	25 132 000 kronor varav bostäder 24 800 000 kronor lokaler 332 000 kronor
Totalt	44 643 000 kronor

Brf Sillsalferiet

**5. ANSKAFFNINGSKOSTNAD VID FASTIGHETSFÖRÄVR**

Köpeskilling	46 000 000
Lagarfärskostnad	670 470 bef. pantbrev
Pantbrevsuttag	0 25 800 000
Uppläggningsavgift bank	50 000
Likvidation aktiebolag	70 000
Reparationstfond	3 455 000
Föreningsbildning	843 750
<b>Totalt</b>	<b>51 089 220</b>

**7. REDOVISNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER**

Räntekostnader enl ovan	393 750
Avskrivning/amortering*	125 000
Övrig avskrivning**	76 041
<b>Driftkostnader***</b>	<b>584 791</b>
F-skötsel	50 000
V/A och avfall	45 000
Värme	125 000
El	35 000
Sophämtning	70 000
Försäkring	35 000
Ekonomisk förvaltning	42 000
IT tjänster	27 098
Summa driftkostnader	<b>429 098</b>
<b>Skatter</b>	<b>52 290</b>
Fastighetsskatt/-avgift	52 290
Yttre underhållsfond:	133 929
minst 0,3 % av taxeringsvärdet	
<b>Kostnader totalt</b>	<b>1 210 108</b>

**6. FINANSIERINGSPLAN**

Bostadsrättsföreningens lön	Belopp	Räntesats	Bindn.tid	Ränta/år
	2 500 000	5,25	3 mån	131 250
	2 500 000	5,25	3 år	131 250
	2 500 000	5,25	5 år	131 250
<b>Lån totalt</b>	<b>7 500 000</b>			<b>393 750</b>
Amortering med 125 tkr/år				
Insatser	43 589 220			
<b>Finansiering total</b>	<b>51 089 220</b>			

**8. REDOVISNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER**

Årsavgifter	804 011
Lokalhyra	330 056
Återföring övrig avskrivning	76 041
<b>Intäkter totalt</b>	<b>1 210 108</b>

\* Linjär avskrivning tillämpas med 1 % på ett belopp motsvarande byggnadsvärdet.

\*\* Övrig avskrivning är ett belopp som skall läggas till avskrivningsbeloppet om 125 000 kronor för att uppnå en avskrivning motsvarande 1 % av byggnadsvärdet. Den övriga avskrivningen leder till ett resultatmässigt negativt belopp men likvärdigheten påverkas inte. Regelverk för avskrivning är K 2.

\*\*\* Driftkostnaderna är uppskattade efter normalförmållanden samt underlag från fastighetsägaren för vissa kostnader.

Variationer över åren förekommer och värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre.



## 9. Brl Sillsallerlet

	Fjärde		Antal	Yta	Andelstal	Andelstal	Insats	Årsavgift	Årsavgift
Lägenhet	Långg. 28	Våning	rok	kvm	Insats	årsavgift		kr	per mån
1	A	1	2	86	7,372	7,392	3 213 529	59 429	4 952
2	A	2	2	66	5,895	5,970	2 569 484	48 001	4 000
3	A	2	2	57	5,197	5,330	2 265 203	42 858	3 571
4	A	3	2	66	5,953	5,970	2 594 925	48 001	4 000
5	A	3	2	57	5,248	5,330	2 287 631	42 858	3 571
6	A	4	2	65	5,932	5,899	2 585 887	47 429	3 952
7	A	4	2	59	5,458	5,473	2 379 016	44 001	3 667
8	A	4	3	80	7,119	6,965	3 103 064	56 001	4 667
9	B	1	2	67	5,913	6,041	2 577 518	48 572	4 048
10	B	1	1	43	4,070	4,335	1 774 136	34 858	2 905
11	B	2	2	68	6,293	6,112	2 743 109	49 144	4 095
12	B	2	1	41	3,995	4,193	1 741 331	33 715	2 810
13	B		2	69	6,436	6,183	2 805 515	49 715	4 143
14	B	3	1	41	4,034	4,193	1 758 403	33 715	2 810
15	B	4	2	69	6,499	6,183	2 832 753	49 715	4 143
16	B	4	1	41	4,073	4,193	1 775 475	33 715	2 810
17	B	5	2	69	6,561	6,183	2 859 991	49 715	4 143
18	B	5	1	39	3,951	4,051	1 722 251	32 572	2 714
				1 083	100,000	100,000	43 589 220	804 011	



9. Brf Sillsalterlet

	Fjärde		Antal	Yta	Andelstal	Andelstal	Insats	Årsavgift	Årsavgift
Lägenhet	Långg. 28	Våning	rok	kvm	Insats	årsavgift		kr	per mån
	Kontor		142 056	66					
	Kontor		188 000	80					
			330 056	1 229					

\* Till årsavgiften tillkommer kostnad för hushållset beräknad till ca 50 kr/kvm/år.

Bostadsrättshavaren tecknar eget abonnemang.

För IT bredband efter eget val kan tillkomma en kostnad

Nyckeltal:

BOA = bostadsyta LOA = lokalyta

Anskaffningskostnad	41 570	Kr/kvm/BOA/LOA
Anskaffningskostnad BTA	33 415	Kr/kvm BTA
Belåning, brf	6 925	Kr/kvm/BOA
Insats	40 249	Kr/kvm/BOA
Driftskostnad	349	Kr/kvm/BOA/LOA
Årsavgift	742	Kr/kvm/BOA
Hysesinläkter lokal	269	Kr/kvm/LOA
Kassalöde	109	Kr/kvm/BOA/LOA
Avs. yttre underhållsfond	109	Kr/kvm/BOA/LOA



## 10. EKONOMISK PROGNOZ

Kalkylperiod, år  
Ökning av avgifter

1	2	3	4	5	6	11
2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00

Intäkter	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Årsavgifter	804 011	820 091	836 493	853 223	870 287	887 693	980 085
Lokalintäkter	330 056	336 657	343 390	350 258	357 263	364 408	402 336
<b>S:a intäkter</b>	<b>1 134 067</b>	<b>1 156 748</b>	<b>1 179 883</b>	<b>1 203 481</b>	<b>1 227 551</b>	<b>1 252 102</b>	<b>1 382 421</b>
<b>Underhållskostnader</b>							
Drift	-429 098	-437 680	-446 434	-455 362	-464 469	-473 759	-523 068
Yttre fond	-133 929	-136 608	-139 340	-142 127	-144 969	-147 868	-163 259
<b>S:a underhållskostnader</b>	<b>-563 027</b>	<b>-574 288</b>	<b>-585 773</b>	<b>-597 489</b>	<b>-609 439</b>	<b>-621 627</b>	<b>-686 327</b>
<b>Kapitalkostnader</b>							
Låneräntor: 5,25 %	-393 750	-393 750	-393 750	-393 750	-393 750	-393 750	-393 750
Avskrivning/Amortering*	-125 000	-125 000	-125 000	-125 000	-125 000	-125 000	-125 000
Övrig avskrivning**	-76 041	-76 041	-76 041	-76 041	-76 041	-76 041	-76 041
<b>S:a kapitalkostnader</b>	<b>-594 791</b>	<b>-594 791</b>	<b>-594 791</b>	<b>-594 791</b>	<b>-594 791</b>	<b>-594 791</b>	<b>-594 791</b>
<b>Övriga kostnader</b>							
Fastighetsavgift***	-52 290	-53 336	-54 403	-55 491	-56 600	-57 732	-63 741
Betalnetto efter avs. yttre fond	0	10 375	20 958	31 752	42 762	53 992	113 603
<b>Bokföringsmässigt årsresultat</b>	<b>-76 041</b>	<b>-65 666</b>	<b>-55 083</b>	<b>-44 289</b>	<b>-33 279</b>	<b>-22 049</b>	<b>37 563</b>
<b>Akkumulerat årsresultat</b>	<b>-76 041</b>	<b>-141 706</b>	<b>-196 790</b>	<b>-241 079</b>	<b>-274 358</b>	<b>-296 406</b>	<b>-230 177</b>
<b>Ingående fond ***</b>	<b>3 455 000</b>	<b>3 455 000</b>	<b>3 455 000</b>	<b>3 455 000</b>	<b>3 455 000</b>	<b>3 455 000</b>	<b>3 455 000</b>
Akkumul. yttre fond	133 929	270 537	409 876	552 003	696 972	844 840	1 629 744
Betalnetto	0	10 375	20 958	31 752	42 762	53 992	113 603
<b>Likviditet****</b>	<b>3 588 929</b>	<b>3 735 912</b>	<b>3 885 834</b>	<b>4 038 754</b>	<b>4 194 734</b>	<b>4 353 832</b>	<b>5 198 347</b>

\* Linjär avskrivning tillämpas med 1 % på ett belopp motsvarande

byggnadsvärdet dvs. 125 000 kr.

\*\* Övrig avskrivning är ett belopp som skall läggas till avskrivningsbeloppet om 125 000 kronor för

att uppnå en avskrivning motsvarande 1 % av byggnadsvärdet. Den övriga avskrivningen leder

till ett resultatmässigt negativt belopp men likviditeten påverkas inte. Regelverk för avskrivning är K 2.

\*\*\* Fastighetsavgiften är beräknad efter nu gällande regler för år 2024 om en avgift om 1 630 kronor per lägenhet och år.

\*\*\*\* Ingående fond, ingår i föreningens likviditet med 3 455 000 kronor. Utnyttjas fonden för reparationer

eller ombyggnader minskar likviditeten i motsvarande mån.



## 11. KÄNSLIGHETSANALYS

### Inflation 3,0%

Kalkylperiod, år	1	2	3	4	5	6	11
Bedömd inflation, 3 %	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
<b>Intäkter</b>	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Årsavgifter, höjning 2,5%	804 011	824 111	844 714	865 832	887 478	909 665	1 029 202
Lokalhyror	330 056	338 307	346 765	355 434	364 320	373 428	422 500
<b>S:a Intäkter</b>	1 134 067	1 162 419	1 191 479	1 221 266	1 251 798	1 283 093	1 451 702
<b>Underhållskostnader</b>							
Drift	-429 098	-441 971	-455 230	-468 887	-482 954	-497 442	-576 672
Yttre fond	-133 929	-137 947	-142 085	-146 348	-150 738	-155 260	-179 989
<b>S:a underhållskostnader</b>	-563 027	-579 918	-597 315	-615 235	-633 692	-652 703	-756 661
<b>Kapitalkostnader</b>							
Låneräntor	-393 750	-393 750	-393 750	-393 750	-393 750	-393 750	-393 750
Avskrivning*	-125 000	-125 000	-125 000	-125 000	-125 000	-125 000	-125 000
<b>S:a kapitalkostnader</b>	-518 750	-518 750	-518 750	-518 750	-518 750	-518 750	-518 750
<b>Övriga kostnader</b>							
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	-52 290	-53 859	-55 474	-57 139	-58 853	-60 618	-70 273
<b>Årsresultat</b>	0	9 892	19 939	30 143	40 503	51 022	106 017

### Ökad räntekostnad med 0,5% vid varje räntebindningsperiod 3 och 5 år på 2 av de 3 lånen. Års.avg.höjn 2,5 %

Kalkylperiod, år	1	2	3	4	5	6	11
Bedömd inflation, 2 %	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
<b>Intäkter</b>	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Årsavgifter	804 011	824 111	844 714	865 832	887 478	909 665	1 029 202
Lokalhyror	330 056	338 307	346 765	355 434	364 320	373 428	422 500
<b>S:a Intäkter</b>	1 134 067	1 162 419	1 191 479	1 221 266	1 251 798	1 283 093	1 451 702
<b>Underhållskostnader</b>							
Drift	-429 098	-437 680	-446 434	-455 362	-464 469	-473 759	-523 068
Yttre fond	-133 929	-136 608	-139 340	-142 127	-144 969	-147 868	-163 259
<b>S:a underhållskostnader</b>	-563 027	-574 288	-585 773	-597 489	-609 439	-621 627	-686 327
<b>Kapitalkostnader</b>							
Låneräntor	-393 750	-393 750	-393 750	-418 750	-418 750	-443 750	-518 750
Avskrivning*	-125 000	-125 000	-125 000	-125 000	-125 000	-125 000	-125 000
<b>S:a kapitalkostnader</b>	-518 750	-518 750	-518 750	-543 750	-543 750	-568 750	-643 750
<b>Övriga kostnader</b>							
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	-52 290	-53 336	-54 403	-55 491	-56 600	-57 732	-63 741
<b>Årsresultat</b>	0	16 045	32 553	24 537	42 009	34 983	57 884

### Ökad räntekostnad med 0,5% vid varje bindningsperiod 3 och 5 år på 2 av de 3 lånen. Års.avg.höjn 3 %

Kalkylperiod, år	1	2	3	4	5	6	11
Inflation, 3 %	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
<b>Intäkter</b>	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Årsavgifter	804 011	828 131	852 975	878 565	904 921	932 069	1 080 524
Lokalhyror	330 056	339 958	350 156	360 661	371 481	382 625	443 568
<b>S:a Intäkter</b>	1 134 067	1 168 089	1 203 132	1 239 226	1 276 402	1 314 694	1 524 091
<b>Underhållskostnader</b>							
Drift	-429 098	-441 971	-455 230	-468 887	-482 954	-497 442	-576 672
Yttre fond	-133 929	-137 947	-142 085	-146 348	-150 738	-155 260	-179 989
<b>S:a underhållskostnader</b>	-563 027	-579 918	-597 315	-615 235	-633 692	-652 703	-756 661
<b>Kapitalkostnader</b>							
Låneräntor	-393 750	-393 750	-393 750	-418 750	-418 750	-443 750	-518 750
Avskrivning*	-125 000	-125 000	-125 000	-125 000	-125 000	-125 000	-125 000
<b>S:a kapitalkostnader</b>	-518 750	-518 750	-518 750	-543 750	-543 750	-568 750	-643 750
<b>Övriga kostnader</b>							
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	-52 290	-53 859	-55 474	-57 139	-58 853	-60 618	-70 273
<b>Årsresultat</b>	0	15 563	31 592	23 102	40 108	32 623	53 407

\* Linjär avskrivning tillämpas med 1 % på ett belopp motsvarande byggnadsvärdet, dvs. 125 000 kronor. Den resultatmässiga förlusten påverkar inte likviditeten. Den linjära avskrivning som redovisas är den som omfattas av årsavgifterna.





## 12. KÄNSLIGHETSANALYS 2

Anslutnings- grad	Föreningens skulder	Skuldsättning i procent	Räntekostnader år 1 i kronor	Mellanskillnad hyror/avgifter	Kostnadsökning år 1 i kronor
100%	7 500 000	15%	393 750		
90%	11 858 922	23%	589 901	87 247	108 904
80%	16 217 844	32%	786 053	174 495	217 808
70%	20 576 766	40%	982 204	261 742	326 713
60%	24 935 688	49%	1 178 356	348 989	435 617
50%	29 294 610	57%	1 374 507	436 237	544 521

Känslighetsanalys 2 utvisar förändring i bostadsrättsföreningens lånebild (skulder) respektive räntekostnader om inte samliga lägenheter upplåts med bostadsrätt. Anslutningsgrad 100% innebär att samliga hyreslägenheter ombildas till bostadsrätter, 90% betyder att 90% av hyresrätterna ombildas till bostadsrätt osv.

Räntekostnad vid lägre anslutningsgrad än 100 % utgörs av räntekostnader för det ordinarie föreningslånet plus extralån med ränta om 4,5 % för motsvarande uteblivna insatser.

Mellanskillnad hyror/avgifter avser den minskade delen insatser och andel av årsavgifter jämfört med den ökade andelen bostadshyror

Kostnadsökning i kronor utvisar mellanskillnaden mellan de ökade räntekostnaderna och överskottet mellan andelen hyror och årsavgifter

**13. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas förpliktelser.**

- a. Bostadsrättshavarna skall betala insats. Bostadsrätterna i Föreningens hus täcker även löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder genom att betala årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på lägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Insats och årsavgift fastställs av styrelsen.
- b. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan uttas efter beslut av styrelsen.
- c. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Vad gäller installationer m.m. hänvisas till föreningens stadgar. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
- d. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar. Vad gäller i planen lämnade ytuppgifter och uppgifter om övrig lägenhetsutformning har dessa inte varit föremål för mätning eller annan revidering utan bygger på gamla uppgifter för vilka föreningen ej kan ansvara. Den i punkten 5 (kostnader för föreningens fastighetsförvärv) ingående fonden är avsedd att nyttjas för förbättringar och reparationer av fastigheten efter beslut av föreningen och/eller dess styrelse.
- e. Föreningens styrelse uppmanar samtliga bostadsrättshavare att teckna en hemförsäkring med så kallat bostadsrättstillägg, en tilläggsförsäkring för bostadsrätter.
- f. Bostadsrättshavaren betalar, utöver årsavgiften, egna förbrukningsavgifter för hushållsel.

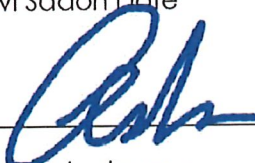
Datering i enlighet med elektronisk signering.



Hievi Sadon Dafe



Andreas Juhlin



Marcus Andersson



Jenny Rosengren

## INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för **Bostadsrättsföreningen Sillsalteriet**, org.nr. 769642–0715, får härmed avge följande intyg:

Intyget avser en ekonomisk plan och avser en ombildning från hyresrätt till bostadsrätt.

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 med fotografering har genomförts den 21 december 2023.

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 är den slutliga.

Bostadsmarknaden på orten bedöms överensstämma med i planen angivna bostadspriser.

Datering i enlighet med elektronisk signering.



Björn Sahlin  
Wåhlin Advokater AB  
Av Boverket förklarad behörig intygsgivare  
Advokatverksamheten omfattas av ansvarsförsäkring

Handlingar som ligger till grund för bedömningen

Uppdragsbeställning	Brf	2023-12-18
Stadgar	Brf	2023-10-02, registrerade hos Bolagsverket
Registreringsbevis	Bolagsverket	2023-12-21
Fastighetsutdrag	Infotorg Bisnode	2023-12-21
Aktieöverlåtelseavtal	Thomas Sjögren Bostadsfastigheter AB / Brf	utkast
Förhandlingsöverenskommelse	Fastighetsägaren / Hyresgästföreningen	2023-04-01
Hyreskontrakt	Fastighetsägaren / Kulturarbetarna IKAPP	2023-12-20
Hyreskontrakt	Fastighetsägaren / Bröstcancerföreningen	utkast
Låneoffert	Nordea	2023-11-09
Teknisk rapport	Huskonsulterna i Göteborg AB	2023-11-03
Underlag driftskostnader	Fastighetsägaren	2023-12-21
Värdeutlåtande	Ulf Gråberg Fastighetsvärderingar AB	2023-11-13

## INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för **Bostadsrättsföreningen Sillsalteriet**, org.nr. 769642–0715, får härmed avge följande intyg:

Intyget avser en ekonomisk plan och avser en ombildning från hyresrätt till bostadsrätt.

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 inte bedömts tillföra något av betydelse då platsbesök med fotografering genomförts av den andre intygsgivaren den 21 december 2023.

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 är den slutliga.

Bostadsmarknaden på orten bedöms överensstämma med i planen angivna bostadspriser.

Datering i enlighet med elektronisk signering.

Anders Lenhoff

Av Boverket förklarad behörig intygsgivare

Omfattas av ansvarsförsäkring

Handlingar som ligger till grund för bedömningen

Uppdragsbeställning	Brf	2023-12-18
Stadgar	Brf	2023-10-02, registrerade hos Bolagsverket
Registreringsbevis	Bolagsverket	2023-12-21
Fastighetsutdrag	Infotorg Bisnode	2023-12-21
Aktieöverlåtelseavtal	Thomas Sjögren Bostadsfastigheter AB / Brf	utkast
Förhandlingsöverenskommelse	Fastighetsägaren / Hyresgästföreningen	2023-04-01
Hyreskontrakt	Fastighetsägaren / Kulturarbetarna IKAPP	2023-12-20
Hyreskontrakt	Fastighetsägaren / Bröstcancerföreningen	utkast
Låneoffert	Nordea	2023-11-09
Teknisk rapport	Huskonsulterna i Göteborg AB	2023-11-03
Underlag driftskostnader	Fastighetsägaren	2023-12-21
Värdeutlåtande	Ulf Gråberg Fastighetsvärderingar AB	2023-11-13

# Verifikat

Transaktion 09222115557507330233

## Dokument

**Ek plan brf Sillsalteriet 231222 med intyg**  
Huvuddokument  
14 sidor  
Startades 2023-12-22 10:14:56 CET (+0100) av Ingela  
Hansson (IH)  
Färdigställt 2023-12-22 12:08:14 CET (+0100)

## Initierare

**Ingela Hansson (IH)**  
Wåhlin Advokater AB  
Org. nr 556834-1027  
[ingela.hansson@wahlinlaw.se](mailto:ingela.hansson@wahlinlaw.se)  
+46733107103

## Signerare

**Andreas Juhlin (AJ)**  
Personnummer 197812081953  
[juhlin.andreas@gmail.com](mailto:juhlin.andreas@gmail.com)



A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'AJ'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Andreas Juhlin"  
Signerade 2023-12-22 10:56:17 CET (+0100)

**Hievi Sadon Dafe (HSD)**  
Personnummer 198610036546  
[hievi.sadon.dafe@dagab.se](mailto:hievi.sadon.dafe@dagab.se)



A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Hievi Sadon Dafe'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"HIEVI SADON DAFE"  
Signerade 2023-12-22 10:59:53 CET (+0100)



# Verifikat

Transaktion 09222115557507330233

Marcus Andersson (MA)  
Personnummer 198301205558  
marcus.andersson@elvine.se



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'MA'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MARCUS ANDERSSON"  
Signerade 2023-12-22 10:19:39 CET (+0100)

Jenny Rosengren (JR)  
Personnummer 680711-4845  
Jennyrosengren@live.se



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Jenny Rosengren'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Jenny Elisabet Rosengren"  
Signerade 2023-12-22 10:55:29 CET (+0100)

Björn Sahlin (BS)  
Personnummer 5210075031  
bjorn.sahlin@wahlinlaw.se



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'BS'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Björn Arne Sahlin"  
Signerade 2023-12-22 12:08:14 CET (+0100)

Anders Lenhoff (AL)  
Personnummer 640515-5075  
anders.lenhoff@almega.se



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'AL'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Kjell  
Anders Fredrik Lenhoff"  
Signerade 2023-12-22 11:06:29 CET (+0100)





# Verifikat

Transaktion 09222115557507330233

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

