

Ekonomisk plan

för

Bostadsrättsföreningen Parkhusen

Org nr: 769635-6752

Innehållsförteckning

A. Allmänna förutsättningar	Sida	2
B. Beskrivning av fastigheten	Sida	3-4
C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv	Sida	5
D. Preliminär finansieringsplan	Sida	5
E. Beräknade intäkter och kostnader år 1	Sida	6
F. Redovisning av lägenheter	Sida	7-8
G. Nyckeltal	Sida	9
H. Ekonomisk prognos	Sida	9
I. Känslighetsanalys	Sida	10
J. Beräkning av årsavgifter	Sida	11
K. Särskilda förhållanden	Sida	12

Intyg enligt bostadsrättslagen

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Parkhusen som registrerades hos Bolagsverket den 24 november 2017 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostäder.

Bostadsrättsföreningen kommer att uppföra ett flerbostadshus om 43 bostadslägenheter inom fastigheten Göteborg Tynnered 8:4 i Göteborg med adress Onyxgatan 4.

Föreningen kommer att ha tillgång till 16 st parkeringsplatser via en gemensamhetsanläggning för uthyrning till föreningens medlemmar. 2 st av dessa kommer att vara försedda med laddstolpar för elbilar.

Bygglov för Göteborg Tynnered 8:4 har beviljats den 27 oktober 2021 och byggnadsarbetena påbörjades under november 2022.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknades ske från vecka 37-38 2023 och avslutas senast vid inflyttning. Inflyttning beräknas ske under januari 2024.

Förhandsavtal är tecknade för 26 lägenheter av 43.

Färdigställandegraden av byggnationen vid denna ekonomiska plans upprättande uppgår till ca 90%.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i den ekonomiska planen grundar sig på kostnaderna för förvärv av föreningens fastighet (köpebrev, aktieöverlåtelseavtal, verksamhetsöverlåtelseavtal daterat 2023-08-28) och totalentreprenaden av föreningens hus (totalentreprenadavtal daterat 2023-08-28).

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på kända förhållanden och bedömningar gjordes i augusti 2023.

Byggsäkerheten tecknas under entreprenadtiden genom en fullgörandeförbindelse hos Nordr AS.

Säkerhet för insatserna och upplåtelseavgifterna enligt 4 kap 2 § Bostadsrättslagen lämnas av Gar-Bo .

Föreningen kommer att teckna en fastighetsförsäkring till fullvärde inklusive styrelseansvarsförsäkring. Bostadsrättstillägg kommer att ingå i föreningens fastighetsförsäkring. Försäkringsbolag är ej utsett.

Föreningen tillämpar regelverket K3 och komponentavskrivning kommer att tillämpas för byggnaden.

Föreningen har erhållit offerter som såväl kort- som långfristig finansiering av projektet hos SBAB Bank AB. Lånen beräknas placeras under 1 kvartalet 2024.

Nordr Sverige AB har i totalentreprenadavtalet gentemot föreningen utlovat att svara för kostnader för de bostadsrättslägenheter som inte upplåts med bostadsrätt fram till sex månader efter godkänd slutbesiktning. Därefter köper Nordr Sverige AB eventuella osålda lägenheter enligt den ekonomiska planen och betalar årsavgifterna till föreningen.

Bostadsrättsföreningen beräknas bli certifierad med Trygg BRF, Trygg bostadsrättsförening är ett branschinitiativ för stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden som ett flertal bostadsaktörer står bakom.

G. Nyckeltal

Anskaffningskostnad per kvm	59 859
Insatser och upplåtelseavgifter per kvm	47 778
Belåning per kvm år 1	12 000
Belåningsgrad, lån i förhållande till föreningens anskaffningskostnad	20%
Driftskostnader per kvm år 1	481
Årsavgifter per kvm år 1	1 095
Antagen räntenivå, genomsnitt År 1-5	4,72%
Avsättning till underhållsfond och avskrivning per kvm år 1	635
Genomsnittlig förbrukning samt Triple play, per kvm år 1	156
Avättning till yttre fond plus amortering per kvm år 1	120

Samtliga nyckeltal är beräknade per BOA

H. Ekonomisk prognos

INTÄKTER	År	Samtliga värden i tusentals kronor (kkr)							
		1	2	3	4	5	6	11	16
Arsavgifter ¹		2 352	2 399	2 447	2 496	2 546	2 597	2 868	3 166
Bilplatser		137	140	143	146	149	152	167	185
Solceller		18	18	19	19	19	20	22	24
Summa Intäkter		2508	2558	2609	2661	2715	2769	3057	3375
KOSTNADER									
Kapitalkostnader									
Räntor ²		1 217	1 209	1 201	1 193	1 184	1 174	1 114	1 029
Avskrivningar		1 260	1 260	1 260	1 260	1 260	1 260	1 260	1 260
Driftskostnader inkl									
Löpande kostnader ³		1 033	1 054	1 075	1 097	1 119	1 141	1 260	1 391
Fonderingar									
Avsättning till yttre underhåll ³		103	105	107	109	112	114	126	139
Övriga kostnader									
Kommunal fastighetsavgift ⁴		0	0	0	0	0	0	0	92
SUMMA KOSTNADER		3 613	3 629	3 644	3 659	3 674	3 689	3 760	3 910
ÅRETS RESULTAT		-1 105	-1 071	-1 035	-998	-960	-920	-703	-535
ACK RESULTAT		-1 105	-2 176	-3 211	-4 209	-5 168	-6 089	-10 052	-12 898
AMORTERING		155	166	178	191	205	220	313	445
ÅRETS KASSAFLÖDE		103	129	154	180	207	233	370	418
ACK KASSALIKVIDITET		103	232	386	567	773	1 007	2 581	4 759
YTTRE FONDEN		103	208	316	425	537	650	1 255	1 922

¹ Avgifterna är uppräknade med 2% per år.

² Den beräknade snitträntan är 4,72 %.

³ Inflationen är beräknad till 2% per år

⁴ Enligt nuvarande skatteregler är bostäder som har värdeår 2012 eller senare helt befriade från den Kommunala fastighetsavgiften de första 15 åren.

I. KÄNSLIGHETSANALYS

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 11	Ar 16
Genomsnittliga årsavgifter per m²	1 095	1 117	1 139	1 162	1 185	1 209	1 335	1 474
Antagen inflationsnivå								
Antagen räntenivå + 1%	1 215	1 236	1 258	1 280	1 302	1 325	1 445	1 575
Antagen räntenivå + 2%	1 335	1 356	1 376	1 398	1 419	1 441	1 555	1 677
Antagen räntenivå								
Antagen inflationsnivå + 1%	1 095	1 122	1 150	1 179	1 208	1 238	1 401	1 586
Antagen inflationsnivå + 2%	1 095	1 128	1 161	1 196	1 232	1 269	1 473	1 715

Ränte- och inflationsantagande

Antagen inflationsnivå 2,00%

Antagen räntenivå 4,72% är den beräknade räntan år 1-16, det motsvarar snitträntan av den beräknade räntan under rubriken D.

Ovanstående belopp avser kr/m² genomsnitt.

Årsavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna bestäms av andelstalen som redovisas i under rubriken F.



C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv

Förvärv av fastighet samt aktier i markbolag*	27 643 646 kr
Totalentreprenad	100 932 854 kr
Summa slutlig beräknad kostnad	128 576 500 kr

- * Fastighetens taxeringsvärde har ännu ej fastställts men beräknas till 68 800 000 kr.
Av totala taxeringsvärdet utgör markvärdet 15 800 000 kr och 53 000 000 kr byggnadsvärdet.

Bostadsrättsföreningen har förvärvat samtliga aktier i ett av Nordr Sverige AB:s helägda aktiebolag Eburnea Fastighet 5 AB som ägde fastigheten Göteborg Tynnered 8:4. Fastigheten har överlåtits till föreningen och aktiebolaget ska likvideras. Nordr Sverige AB kommer att utföra och bekosta likvidationen av bolaget. Föreningen kommer bli lagfaren ägare av fastigheten. Förvärvet medför en latent skatteskuld, vilket innebär att om föreningen i framtiden skulle avyttra hela eller del av fastigheten utgår skatt på mellanskillnaden mellan anskaffningsvärdet av fastigheten och det då aktuella försäljningspriset. Den latent skatteskulden är beräknad till 2248440 kr.

Om upplåtelseavgifterna ändras mot vad som framgår i denna ekonomisk plan, kommer motsvarande förändring att justeras mot priset på aktierna oavsett om upplåtelseavgifterna blir högre eller lägre.

D. Preliminär finansieringsplan

Finansiering	Lånebelopp	Bindningstid	Räntesats	Räntekostnad år	Amortering
Lån 1	8 592 000	Rörlig	4,95%	425 304	51 552
Lån 2	8 592 000	2 år	4,85%	416 712	51 552
Lån 3	8 592 000	5 år	4,36%	374 611	51 552
Summa lån	25 776 000			1 216 627	154 656
Insatser	77 328 000				
Upplåtelseavgifter	25 298 500				
Återbetalning av moms**	174 000				
Summa Finansiering	128 576 500				

- ** Föreningen beräknar att få 174 000 kr i mervärdesskatt återbetalt från Skatteverket. I det fall återbetalningen blir lägre än ovan nämnt belopp justeras kontraktssumman i motsvarande mån genom att minskakontraktssumma för totalentreprenaden. Momsåterbetalningen förutsätter att föreningen bedriver momspliktig verksamhet. Om den momspliktiga verksamheten upphör innan, kan jämkning bli aktuell.

Föreningens räntekostnad har beräknats utifrån ett antagande om en genomsnittlig ränta om 4,72 %. Amorteringen sker enligt en serieplan på 50 år, med en bedömning att amorteringen är 0,6 % år 1. Ökningsfaktorn i serieplanen är 7,3 %.

Banken har lämnat en finansieringsoffert 2023-08-29 med en snittränta om 4,72 % och en offererad amortering om 154 656 kr.

Räntorna kan komma att förändras till den dag föreningen placerar sin långsiktiga belåning.

Nordr Sverige AB har till föreningen lämnat en räntegaranti om 3,25% som gäller från första inflyttning till tre år efter att föreningens lån har slutplacerats. Räntegarantins påverkan på föreningens räntekostnad har inte tagits med i denna ekonomisk plan.

Vid slutlig placering av lånen kan fördelning och bindningstid bli annan än ovanstående.

Räntorna är baserade på gällande villkor och regler. Ändras förutsättningarna kan det innebära såväl ökande som minskade kostnader.

Som säkerhet för lånen i fastigheten lämnas pantbrev i fastigheten Göteborg Tynnered 8:4 omfattande 25 776 000 kr inom 25 776 000 kr.

E. Beräknade intäkter och kostnader år 1

Intäkter			
Arsavgift ¹	2 148 m ²	940 kr/m ²	2 018 151
Arsavgift Triple play	43 enheter	2 388 kr/år	102 700
Arsavgift hushållsel inkl. moms		62 kr/m ²	133 543
Arsavgift varmvatten inkl. moms		46 kr/m ²	97 993
Hysesintäkt utvändig markparkering	14 st	600 kr/plats/mån	100 800
Hysesintäkt elbilplatser*	2 St	700 kr/plats/mån	36 600
Inkl schablon elförbrukning			
Solceller			18 000
Totala intäkter			2 507 787
Kostnader			
Räntekostnader			1 216 627
Avskrivning ²			1 259 978
Summa kapitalkostnad			2 476 605
Driftskostnader och löpande underhåll³			
Fastighetsskötsel och städning ⁴			169 500
Hisskötsel ⁵			7 800
Telia triple play (digital-TV/IP-telefoni/bredband)			102 700
El (fastighetsel)			88 800
El (hushållsel)			133 500
Värme och varmvatten			155 100
Vatten och avlopp			70 100
Återvinning och restavfall			76 200
Fastighetsförsäkring inkl bostadsrättstillägget			34 400
Ekonomisk förvaltning			84 800
Revisionsarvode			16 500
Styrelsearvode			23 800
Övriga kostnader (serviceavtal, entrémattor, måttjänst IMD, löpande underhåll m.m.)			70 200
Summa driftskostnader och löpande underhåll			1 033 400
Yttre fondavsättning			
Avsättning till den yttre fonden ⁶			103 104
Totala kostnader			3 613 109
Resultat			-1 105 322

Noter

- ¹ Arsavgiften är baserad på föreningens räntekostnader, driftskostnader, avsättning till yttre fond och amortering. Avskrivningen är inte medräknad då den endast påverkar resultatet och inte föreningens likviditet.
- ² Avskrivningen sker med komponentavskrivning och den genomsnittliga avskrivningstiden är 60 år. Entreprenadkostnaden är avskrivningsunderlaget.
- ³ Driftskostnaderna inkl. moms är beräknade efter normalförbrukning. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.
- ⁴ Inkluderar teknisk förvaltning.
- ⁵ Serviceavtal inkl larmjour för hissar tecknas av föreningen med Schindler för garantitiden.
- ⁶ Bostadsrättsföreningen sätter av 48 kr per kvm till den yttre fonden.

För att hantera och administrera situationer då du väljer att frånträda ingått avtal (t.ex. för utbetalning av handpenning)	Namn Telefonnummer Personnummer E-post Adress Lägenhetsnummer Ägarandelar Underskrift	Avtalets fullgörande	Föreningen	I enlighet med tillämpliga preskriptionsregler
För att kunna hantera andrahandsöverlåtelse av bostad, då en ny person har köpt bostad av en tidigare köpare	Namn Telefonnummer Personnummer E-post Adress Lägenhetsnummer Ägarandelar Underskrift	Avtalets fullgörande	Föreningen	Under ärendehanteringens samt viss tid därefter för uppföljning

För att kunna hantera, administrera och utföra en säker identifiering av dig som köpare vid överlämnande av bostaden	För- och efternamn ID-kort / Passkopia	Avtalets fullgörande	Föreningen	Upp till en månad efter inflyttning
För att skicka välkomstbrev	För- och efternamn E-post Adress	Intresseavvägning	Föreningen	Fram till inflyttning
För att skriva upp dig på intresseanmälan till parkering	För- och efternamn Telefonnummer E-post Adress Lägenhetsnummer	Avtalets fullgörande	Föreningen	Fram tills parkeringsplats erhållits
För att kunna skicka dina personuppgifter till mottagare som levererar tjänster till bostaden, t.ex. internetbolag, telefonbolag, post, försäkringsbolag och liknande.	För- och efternamn Telefonnummer E-post Adress Lägenhetsnummer	Avtalets fullgörande	Föreningen	Fram tills inflyttning i bostaden skett
Utföra de avtalsenliga och lagstadgade garantibesiktningarna	För- och efternamn Telefonnummer Adress Lägenhetsnummer	Avtalets fullgörande	Föreningen	Fram tills garantibesiktningar är slutförda
För att kunna hantera dina serviceärenden och frågor och funderingar	E-post För- och efternamn Övriga personuppgifter som du uppger vid sådan kontakt	Avtalets fullgörande Intresseavvägning	Föreningen	Under ärendehantering

	eventuella betalningsdröjsmål Lägenhetsnummer				
För att teckna trygghetsförsäkring	För- och efternamn Telefonnummer Personnummer E-post Adress Lägenhetsnummer	Avtalets fullgörande	Nordr	Så länge försäkringen gäller och i tid därefter enligt gällande preskriptionsregler	
För att anmäla dig som bostadsägare till BRF	För- och efternamn Telefonnummer Personnummer E-post Adress Lägenhetsnummer	Avtalets fullgörande	Föreningen	Så länge du kvarstår som ägare	
För att erbjuda dig inredningsval	För- och efternamn Telefonnummer, Personnummer, E-post, Adress, lägenhetsnummer	Avtalets fullgörande	Nordr	Fram till dess att inredningsval är färdiginstallerade och under garantitid.	
För att bjuda in dig till event och skicka nyheter avseende din bostad	För- och efternamn Telefonnummer E-post Adress Lägenhetsnummer	Intresseavvägning	Föreningen	Fram till dess att inflyttning sker	
För att kunna uppfylla vår bokföringsskyldighet i samband med event som du har deltagit i	För- och efternamn Telefonnummer	Rättslig förpliktelse	Föreningen	Så länge som gällande regler om arkivering kräver	

	eventuella betalningsdröjsmål Lägenhetsnummer			
För att teckna trygghetsförsäkring	För- och efternamn Telefonnummer Personnummer E-post Adress Lägenhetsnummer	Avtalets fullgörande	Nordr	Så länge försäkringen gäller och i tid därefter enligt gällande preskriptionsregler
För att anmäla dig som bostadsägare till BRF	För- och efternamn Telefonnummer Personnummer E-post Adress Lägenhetsnummer	Avtalets fullgörande	Föreningen	Så länge du kvarstår som ägare
För att erbjuda dig inredningsval	För- och efternamn Telefonnummer, Personnummer, E-post, Adress, lägenhetsnummer	Avtalets fullgörande	Nordr	Fram till dess att inredningsval är färdiginstallerade och under garantitid.
För att bjuda in dig till event och skicka nyheter avseende din bostad	För- och efternamn Telefonnummer E-post Adress Lägenhetsnummer	Intresseavvägning	Föreningen	Fram till dess att inflyttning sker
För att kunna uppfylla vår bokföringsskyldighet i samband med event som du har deltagit i	För- och efternamn Telefonnummer	Rättslig förpliktelse	Föreningen	Så länge som gällande regler om arkivering kräver

Sammanställning av vår personuppgiftsbehandling – Köpare

Denna integritetspolicy och tabell är tillämplig på dig som köper bostad av Nordr/Föreningen eller av en tidigare kund som köpt en Veidekke-bostad. Om du köper en bostad av en tidigare kund inträder du som köpare i den tidigare köparens ställe.

Ändamål	Kategorier av personuppgifter	Laglig grund	Personuppgiftsansvarig	Lagringstid
För att skicka information till mäklaren i syfte att mäklaren ska kontakta dig som köpare och genomföra köpet	För- och efternamn Telefonnummer E-post Önskemål Köplatsnummer	Avtalets fullgörande	Nordr	Fram tills kontakten med mäklaren har upprättats och därefter är mäklaren personuppgiftsansvarig för sin arkivering
För upprättande av förhandsavtal	För- och efternamn Telefonnummer Personnummer E-post Adress Lägenhetsnummer Underskrift	Avtalets fullgörande	Föreningen	Fram tills tillträde till bostaden genomförts och i tid därefter enligt gällande preskriptionsregler
För upprättandet av upplåtelseavtal	Namn Telefonnummer Personnummer E-post Adress Lägenhetsnummer Ägarandelar Underskrift	Avtalets fullgörande	Föreningen	Under avtalets löptid och i tid därefter enligt gällande preskriptionsregler
För att utföra en kreditprövning	Namn Personnummer	Samtycke	Föreningen	Till dess full betalning erlagts

11.1 Vad är cookies och annan teknik?

En cookie är en liten textfil som lagras på din dator, mobiltelefon eller annan enhet när du besöker en webbplats. Cookien hjälper webbplatsleverantörer att känna igen din enhet nästa gång du besöker deras webbplats. Det finns annan liknande teknik såsom pixeltagggar (transparenta grafiska bilder placerade på en webbsida eller i ett e-postmeddelande, som indikerar att en sida eller e-post har visats), s.k. web bugs (liknande pixeltagggar) och webblagring, som används i programvara på datorer eller mobila enheter.

Det finns också teknik såsom mobila enhetsidentifierare och SDK-integrationer som hjälper företag att känna igen din enhet när du återvänder till en app eller på annat sätt använder en tjänst.

11.2 Hur använder vi cookies och annan teknik?

Vi använder både sessionscookies (som löper ut när du stänger din webbläsare) och beständiga cookies (som är kvar på enheten under en viss tid eller tills du tar bort dem). Se vår hemsida för mer information om hur vi använder dem.

11.3 Mer information

För mer information om användningen av cookies och hur man kan blockera dem, besök Allaboutcookies.org och Youronlinechoices.eu. Om du har några frågor eller kommentarer om vår användning av cookies, vänligen kontakta oss enligt kontaktuppgifterna nedan.

12 Kontaktuppgifter

Tack för att du har läst vår Integritetspolicy. Vi hoppas att du kommer att bli nöjd med ditt bostadsköp! Om du har frågor till Föreningen eller Nordr om något kring denna integritetspolicy är du välkommen att höra av dig till oss enligt kontaktuppgifterna nedan.

Personuppgiftsansvarig

Nordr Sverige AB

Box 3024

169 56 Solna

Sverige

Besöksadress

Pyramidvägen 7, Solna

Telefon

020-22 22 66

E-post

kundcenter@nordr.com

Dataskyddsombud

dataskyddsombudet@nordr.com

8 Klaga på vår behandling av dina personuppgifter och efterlevnad av lag till Datainspektionen.

- Du har rätt att klaga på den behandling vi utför av dina personuppgifter till Datainspektionen, om du tycker att vi bryter mot Integritetspolicyn, inte uppfyller dina rättigheter eller på annat sätt agerar i strid mot gällande lag.

Om du vill använda någon av dina rättigheter ovan är du välkommen att kontakta Föreningen/Nordrs dataskyddsombud. Kontaktuppgifter finns i punkt 12.

Vi kommer att hantera din begäran så snabbt som möjligt och senast inom 30 dagar från det att vi fick ditt meddelande. Det kan dock finnas ett behov av att förlänga tiden med ytterligare 60 dagar. Detta är möjligt om begäran är komplicerad eller om det inkommit ett stort antal begäranden.

9 Säkerhet

Du ska alltid kunna känna dig trygg när du lämnar dina personuppgifter till oss. Föreningen och Nordr har därför infört de säkerhetsåtgärder som behövs för att skydda dina personuppgifter mot otilbörlig åtkomst, förändring och radering. Exempelvis sparas alla uppgifter om dig i en databas som är skyddad genom behörighetsstyrning och brandvägg.

Det är viktigt för oss att informationen om våra kunder är skyddad. Även om vi iakttar försiktighetsåtgärder för dataskydd är inga säkerhetsåtgärder fullständigt säkra och vi kan därför inte hundra procentigt garantera säkerheten för dina personuppgifter.

Om vi skulle förlora kontrollen om dina personuppgifter som är av integritetskänslig karaktär, exempelvis personnummer, kommer vi att meddela dig omgående och senast inom 72 timmar från det att vi upptäckt en sådan incident.

10 Ändringar i Integritetspolicyn

Ibland kan vi komma att göra ändringar i Integritetspolicyn. Om vi gör väsentliga ändringar i Integritetspolicyn kommer vi att skicka dig ett tydligt meddelande utifrån vad som är lämpligt med hänsyn till omständigheterna, t.ex. genom att skicka ett e-postmeddelande eller sms till dig, eller genom en pop-up med information innan det att du får åtkomst till Nordrs webbplats. I vissa fall kommer vi att meddela dig i förväg, och din fortsatta användning av webbplatsen efter att ändringarna har gjorts kommer att utgöra ditt godkännande av ändringarna. Därför ber vi dig vänligen se till att du läser alla sådana meddelanden noggrant.

Om du inte vill att vi fortsätter behandla dina personuppgifter i enlighet med den nya versionen av Integritetspolicyn, kan du meddela oss så raderar vi dina personuppgifter inom 30 dagar från ditt meddelande. Notera dock att vi inte kan radera dina uppgifter om det finns juridiska skäl till fortsatt behandling. Om så är fallet kommer vi att meddela dig skälen till fortsatt behandling.

11 Information om cookies, annan teknik och tredje parts datainsamling

Detta avsnitt beskriver i generella delar användningen av cookies och annan teknik på Nordrs webbplats. Se Nordrs elektroniska integritetspolicy för mer information. Integritetspolicyn hittar du på <https://nordr.com/sv/integritetspolicy/>

- Vi kommer på din begäran att rätta de felaktiga, inaktuella eller ofullständiga uppgifter vi behandlar om dig. Om sådana personuppgifter har lämnats till tredje part kommer vi även att kontakta sådan tredje part och begära rättelse av personuppgifterna, om det är relevant.

3 Kräva radering av dina personuppgifter.

- Vi kommer på din begäran att ta bort dina personuppgifter om de inte längre är nödvändiga för det ändamål de samlades in för.
- Det kan finnas anledningar som gör att vi inte omedelbart kan och får radera dina personuppgifter. Vi kommer då att avsluta den behandling som görs för andra ändamål och informera dig om den lagliga grunden och relevanta ändamålet för fortsatt behandling.

4 Kräva begränsning av behandling.

- Du har en rätt att, under vissa förutsättningar, få dina personuppgifter markerade så att de endast får behandlas för vissa avgränsade ändamål. Du kan bland annat begära begränsning när du anser att dina uppgifter är felaktiga och du har begärt rättelse enligt ovan. Under tiden uppgifternas korrekthet utreds kommer behandlingen av dem att begränsas.
- Föreningen/Nordr kommer att underrätta dig om utredningen kommit fram till att behandlingen ska begränsas. Vi kommer att se till att nödvändiga rättelser eller radering av uppgifter samt begränsning av behandling av uppgifter även görs av de bolag som Föreningen/Nordr har lämnat ut dina personuppgifter till (se punkt 6 ovan).

5 Kräva dataportabilitet.

- Du har en rätt att, under vissa förutsättningar, få ut och överföra dina personuppgifter i ett strukturerat, allmänt använt och maskinläsbart format till en annan personuppgiftsansvarig.

6 Invända mot personuppgiftsbehandling som utförs med stöd av en intresseavvägning.

- Du kan invända mot att behandling sker om den baseras på en intresseavvägning. Om du invänder mot sådan behandling kommer vi enbart att fortsätta behandlingen om det finns berättigade skäl till behandlingen som väger tyngre än dina intressen. Om så är fallet kommer vi att informera dig om skälen.

7 Kräva att vi upphör att behandla dina personuppgifter för direkt marknadsföring.

- Du har alltid rätt att invända mot direkt marknadsföring. När vi har mottagit din invändning kommer vi att upphöra med att behandla personuppgifterna för sådant marknadsföringsändamål.

6 Hur delar vi informationen med andra företag?

Vi delar din information med ett antal samarbetspartners för att kunna ge dig de tjänster som krävs vid anmälan av intresse. Exempelvis får mäklarna dina personuppgifter för att ge dig relevant information om din köplats och bostaden samt för att kunna upprätta ett avtal med dig avseende bostaden. Detta för att vi ska kunna fullgöra alla de skyldigheter som åligger oss under avtalet.

Nordr använder sig av ett antal databas- och programleverantörer för att hantera kommunikationen med dig så smidigt som möjligt. Vi ingår alltid avtal med dessa externa parter som lyder under sekretess och uppfyller de krav som ställs i gällande lag på hur överföring av personuppgifterna får ske samt hur dina personuppgifter får behandlas. På så sätt garanteras säkerheten samt sekretessen avseende dina personuppgifter.

7 Överföring till andra länder

Föreningen och Nordr för inte över dina personuppgifter till något land utanför EU eller EES.

8 Dina rättigheter

Föreningen/Nordr ansvarar för att dina personuppgifter behandlas i enlighet med gällande lagstiftning. Det är vår skyldighet att endast behandla personuppgifter som är korrekta, relevanta och nödvändiga med beaktande av våra ändamål, och du har rätt att kontrollera att så sker.

Föreningen/Nordr kommer på din begäran eller på eget initiativ att rätta, avidentifiera, radera eller komplettera uppgifter som upptäcks vara felaktiga, ofullständiga eller missvisande.

Du som individ har ett antal rättigheter under gällande lag. Du har rätt att:

1 Få tillgång till dina personuppgifter.

- Vi kommer på din begäran att så snabbt som möjligt och senast inom 30 dagar från det att vi fick ditt meddelande om att få tillgång till uppgifterna lämna ut information om de personuppgifter som vi behandlar om dig, om inte det finns ett behov av att förlänga tiden med ytterligare 60 dagar. Detta är möjligt om begäran är komplicerad eller om det inkommit ett stort antal begäranden.
- Du har även rätt att få en kopia av de personuppgifter som behandlas.
- Föreningen/Nordr kan komma att neka dig tillgång om begäran är uppenbart ogrundad, orimlig eller om personuppgifterna inte får lämnas ut enligt annan lagstiftning.
- Registerutdraget tillhandahålls kostnadsfritt. Föreningen/Nordr har dock rätt att ta ut en rimlig avgift för de administrativa kostnaderna som registerutdraget innebär för ytterligare kopior som den registrerade begär eller om begäran är uppenbart ogrundad eller orimlig.

2 Kräva rättelse av dina personuppgifter.

- Du har skrivit upplåtelseavtal
- Du har tecknat din "trygga köp"-försäkring
- Du kontakter vår serviceorganisation eller anställda antingen via telefon eller e-post för hjälp eller om du har frågor,
- Du frånträder ditt förhandsavtal, och
- Du frånträder ditt upplåtelseavtal.

5 Hur använder vi personuppgifterna?

Vi använder dina personuppgifter till att:

- Boka dig på en av våra bostäder,
- Förmedla dina kontaktuppgifter till ansvarig mäklare så att denne kan se din köplats och sedan ge dig relevant information om projektet,
- Ingå förhandsavtal med dig,
- Ingå upplåtelseavtal,
- Efter ditt samtycke utföra en kreditprövning,
- Kontakta dig angående frågor som uppkommer med anledning av avtalet,
- Ange dig som fakturamottagare,
- Fakturera dig som köpare,
- Anmäla dig sig bostadsägare till BRF,
- Erbjudas dig inredningsval,
- Bjuda in dig till event och skicka nyheter avseende din bostad,
- Hantera och administrera situationer då du väljer att frånträda ingått avtal (ex. för utbetalning av handpenning),
- Kunna hantera, administrera och utföra en säkeridentifiering av dig som köpare vid överlämnande av bostaden,
- Skicka välkomstbrev,
- Skicka e-post med kommunikationspolicy,
- Skriva upp dig på intresseanmälan till parkering,
- Teckna "trygga köp"-försäkring,
- Utföra de avtalsenliga och lagstadgad garantibesiktningarna, och
- Andra liknande ändamål som uppkommer för att Bolaget ska kunna fullgöra sina avtalsenliga skyldigheter gentemot dig som köpare, och för att du ska kunna fullgöra dina förpliktelser under avtalet.

2.1 Personuppgifter som samlas in vid säljstart

När du som presumtiv köpare bestämt dig för en bostad bokar du dig på den genom att använda bokningssidan. Nordr samlar in ett antal personuppgifter om dig från denna bokningssida och förmedlar vidare informationen till fastighetsmäklaren. Detta gör vi för att du ska komma i kontakt med fastighetsmäklaren, ingå förhandsavtal samt hållas uppdaterad om vad som händer i projektet.

2.2 Personuppgifter som samlas in och behandlas vid ingående och frånträdande av avtal

Som köpare av en bostad kommer du att ingå två olika avtal med Föreningen, nämligen förhandsavtal och upplåtelseavtal, samt ett avtal om tilläggsköp som du kommer att ingå med Nordr. Förhandsavtal kan ingås mellan Föreningen vid säljstart, eller vid en senare tidpunkt därefter. Upplåtelseavtalet kommer att ingås i ett senare skede när så kan ske enligt lag.

För att du ska kunna ingå dessa avtal behöver vi samla in och behandla ett antal personuppgifter om dig. Samma personuppgifter kommer Föreningen och Nordr att behandla även i samband med ditt eventuella frånträde av ett avtal då du står som motpart i avtalet till den nya ägaren.

2.3 Personuppgifter som samlas in under din tid som boende i en Nordr-bostad

För att du som bostadsägare och boende i någon av våra bostäder ska kunna känna dig trygg med ditt bostadsköp behöver Föreningen behandla dina personuppgifter. Personuppgifterna kommer att användas bl.a. annat för att du ska kunna teckna din "tryggt köp"-försäkring. Vidare kommer dina personuppgifter att behandlas när du via mejl till vår serviceorganisation inkommer med frågor eller funderingar kring ditt bostadsköp.

2.4 Personuppgifter som samlas in när du använder Nordrs webbplats

När du använder Nordrs webbplats registrerar vi information om din användning. Denna information omfattar, vilka sidor du besöker och hur du betar dig på webbplatsen. Mer information om Cookies och syftet med att vi använder Cookies finns under punkt 11 i denna Integritetspolicy.

3 Viktiga delar som du samtycker till

När du köpt din bostad samtycker du till ytterligare behandling av dina personuppgifter, nämligen:

- För att utföra en kreditprövning,
- För marknadsanalys, och
- För att genomföra marknadsundersökningar.

4 När samlar vi in personuppgifter?

Vi samlar in personuppgifter när:

- Du bokar dig för en bostad via bokningssidan,
- Du har skrivit förhandsavtal,

INTEGRITETSPOLICY FÖR BOSTADSKÖPARE

1 Inledning

Din integritet och digitala säkerhet är viktig för oss när du köper våra bostäder. Vi på bostadsrättsföreningen ("Föreningen") och Nordr Sverige AB ("Nordr"), behandlar därför dina personuppgifter i enlighet med vad som krävs i lag. Du ska alltid känna dig trygg när du lämnar personuppgifter till Föreningen och Nordr. Föreningen är personuppgiftsansvarig för den behandling som sker av dina personuppgifter avseende köpet av lägenheten. Nordr är personuppgiftsbiträde när de behandlar uppgifter för Föreningens räkning, men även personuppgiftsansvarig tills dess att du ingår avtalet med Föreningen och när du gör tillvalsköp till din bostad. Du kan när som helst kontakta oss för att ställa frågor om vår hantering genom att vända dig till Föreningen eller till Nordrs dataskyddsombud (se kontaktuppgifterna i punkt 12).

Denna integritetspolicy ("Integritetspolicyn") har tre syften:

- 1 Att **förklara hur vi behandlar** de personuppgifter som du delar med oss för att du ska kunna köpa någon av våra bostäder och för att vi ska kunna ge dig en bra upplevelse under tiden som boende i någon av våra bostäder,
- 2 Att säkerställa att **du förstår vilka personuppgifter vi samlar in** med din tillåtelse och vad vi gör - respektive inte gör - med dem, och
- 3 Att **hålla oss ansvariga** för att skydda dina rättigheter och din integritet under policyn.

Personuppgifter är all den information som direkt eller indirekt kan kopplas till en idag levande fysisk person, exempelvis namn, adresser, telefonnummer och IP-adresser.

Alla personuppgifter som vi samlar in om dig har en koppling till försäljningen av våra bostäder och vi använder inte personuppgifterna till något annat.

Integritetspolicyn gäller behandling av personuppgifter rörande dig som köper bostad av Föreningen/Nodr och dig som köper bostad av en tidigare Nordr-kund och som därmed inträder som köpare.

Föreningen och Nordr kommer alltid följa gällande lag om hur dina personuppgifter får behandlas, däribland dataskyddsförordningen (även kallad GDPR), dataskyddslagen och annan tillämplig lag.

2 Vilka personuppgifter samlar vi in om dig och varför?

I stora drag finns det två kategorier av personuppgifter som vi samlar in:

- 1) personuppgifter som vi måste ha för att du ska kunna ingå köp av bostad och för att vi ska kunna kommunicera med dig om ditt köp, och
- 2) personuppgifter som vi kan använda för att hålla dig löpande uppdaterad om vad som händer i byggandet av din bostad samt för att tillhandahålla ytterligare tjänster under din tid som boendes i någon av våra lägenheter.

För en fullständig sammanställning över vilka personuppgifter som behandlas, varför och hur länge, se bilagan till Integritetspolicyn.

K. Särskilda förhållanden

1. Medlem till vilken föreningen upplåtit bostadsrätt ska erlägga insats, upplåtelseavgift och årsavgift med belopp som har angivits i lägenhetsförteckningen, som styrelsen beslutar.

Årsavgifterna fördelas efter bostadsrättens andelstal som är baserade på föreningens årliga utbetalningar avseende primärt drifts- och finansieringskostnader samt amorteringar och avsättningar. Årsavgift utgår efter verklig förbrukning för hushållsel och varmvatten samt fast belopp för Triple play. Vid överskriden förfallodag utgår påminnelseavgift.
2. Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
3. Det åligger styrelsen att bevaka föreningens ekonomi och utefter det bestämma föreningens avgifter, styrelsen har alltså rätt att besluta om avgiftsförändring.
4. Pantsättningsavgift, upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och avgift för andrahandsuthyrning kan enligt föreningens stadgar tas ut efter beslut av styrelsen.
5. I Ekonomisk plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade intäkter och kostnader, hänförs sig till tidpunkten för ekonomisk plan upprättande kända förutsättningar.
6. Styrelsen äger rätten att avgöra bindningstiden på lånen, vilket innebär att de kan ändras.
7. Bostadsrättshavaren ska utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid, för entreprenörens utförande av efterarbeten och garantiarbeten efter avisering från styrelsen eller entreprenören.
8. I området kan det pågå olika arbeten fram till dess att utbyggnaden av området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning/skadestånd på grund av olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger ej.
9. Vid föreningens upplösning ska tillgångar fördelas mellan bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas insatser och upplåtelseavgifter.
10. Bostadsrättshavaren bör ha en giltig hemförsäkring medan bostadsrättstillägget ingår i bostadsrättsföreningens fastighetsförsäkring.

Bostadsrättsföreningen Parkhusen

Upprättad 2023-08-31
Ort Datum;

Åke Ahlinder

Olle Kruus

Fredrik Wilson



J. Beräkning av årsavgiften

Årsavgiften är baserad på föreningens räntekostnader, driftskostnader, avsättning till yttre fond, fastighetskatt och amortering. Avskrivningen är inte medtagen då den endast påverkar resultatet och inte föreningens likviditet.

Utbetalningar och avsättningar

Räntekostnader	1 216 627
Driftskostnader	1 033 400
Avsättning till yttre fond	103 104
Amortering	154 656
Summa	2 507 787

Övriga inbetalningar

Årsavgift Triple play	-102 700
Årsavgift hushållsel inkl. moms	-133 543
Årsavgift varmvatten inkl. moms	-97 993
Hysesintäkt utvändig markparkering	-100 800
Hysesintäkt elbilplatser*	-36 600
Solceller	-18 000
Summa	-489 636

Utbetalningar och avsättningar	2 507 787
Övriga inbetalningar	-489 636
Årsavgifter	2 018 151

INTYG

avseende Bostadsrättsföreningen Parkhusen, orgnr: 769635-6752, Göteborg kommun.

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomisk plan upprättad 31 augusti 2023, 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 stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Tillgängliga handlingar framgår av bilaga till intyget.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Vidare anser vi att förutsättningarna enligt 1 kap. 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda.

Kostnad för fastighetens förvärv avser beräknad kostnad.

Vi har ej besökt fastigheten då vi anser att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för vår granskning.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

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

Jan-Olof Sjöholm

Björn Olofsson

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer.

Bilaga till granskningsintyg för Brf Parkhusen

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Registreringsbevis daterat 2023-09-01
Föreningens Stadgar registrerade 2021-09-22
Bankoffert 2023-08-29
Överenskommelse om räntegaranti 2023-01-18
Fastighetsfakta 2023-08-31
Bygglov 2021-10-27
Aktieöverlåtelseavtal 2023-08-28
Köpebrev 2023-08-28
Avtal om överlåtelse av rörelse 2023-08-28
Totalentreprenadkontrakt 2023-08-28
Överenskommelse om investeringsmoms 2023-08-28
Överenskommelse om räntegaranti 2023-01-28
Förbindelse skatt 2023-08-28
Garanti 2023-08-28
Avskrivningsunderlag K3
Beräkning driftutbetalningar
Beräkning Taxvärde
Energiberäkning
Situationsplan, fasader, sektion, planer.