

2016101000176

Ekonomisk plan**Bostadsrättsföreningen Laxen 22 i Kungsbacka**

Kungsbacka kommun

Organisationsnummer 769629-7568

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten och byggnader
- C. Föreningens anskaffningskostnad
- D. Finansieringsplan
- E. Beräkningar av föreningens årliga kostnader
- F. Beräkningar av föreningens årliga intäkter
- G. Lägenhetsförteckning, insats, andelstal, avgiftsberäkning
- H. Nyckeltal
- I. Ekonomisk prognos
- J. Känslighetsanalys
- K. Särskilda förhållanden

Bilagor:

- A. Enligt bostadsrättslagen föreskrivna intyg

Registrerad av Bolagsverket 2016-10-12

2016-09-27 18.08

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LAXEN 22 I KUNGSBACKA

Godhemsgatan 10, 434 41 Kungsbacka

Organisationsnummer 769629-7568

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Laxen 22 i Kungsbacka som registrerats hos bolagsverket 2015-03-16 och har sitt säte i Kungsbacka kommun har till ändamål att främja medlemarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Fastighetsförvärv.

Föreningen har för avsikt att förvärva en befintlig bostadsfastighet innehållande 3 obebodda lägenheter och en outhyrd lokal samt att därvid upplåta bostadslägenheterna som bostadsrätter och lokalen som bostadsrättslokal.

Fastigheten har erforderliga byggnadslov.

Fastigheten kommer att vid förvärvstidpunkten vara ägd av ett aktiebolag, föreningen kommer därför att förvärva aktierna i aktiebolaget, därefter kommer föreningen att förvärva fastigheten ur bolaget, varvid fastigheten kommer att ägas direkt av föreningen, därefter kommer aktiebolaget att likvideras. Samtliga konsult- och revisorsarvoden samt kostnader och avgifter för affärens genomförande ingår i anskaffningskostnaden.

Fastigheten har besiktigats enligt protokoll 2016-03-16,

besiktningsanmärkningarna är åtgärdade.

Då fastigheten förvärvas genom en bolagsaffär, kommer en latent skatteskuld att aktiveras om bostadsrättsföreningen säljer hela eller delar av fastigheten.

Anskaffningskostnad

Anskaffningskostnaden slutligt känd och uppgår till 11 900 000 SEK.

Upplåtelse och tillträde av lägenheterna och lokalen.

Förhandsavtal kommer att tecknas och förskottsbetalningar kommer att tas in efter lämnad bankgaranti och tillstånd för detta erhållits från bolagsverket.

Upplåtelse av bostadsrättslägenheterna och lokalen sker efter att ekonomisk plan registrerats och föreningen förvärvat fastigheten samt att alla bostadsrättslägenheterna och lokalen förhandstecknats.

Insatserna betalas vid tillträdet av respektive lägenhet och lokal.

Tidpunkt för tillträde och upplåtelse av bostadsrättslägenheterna och lokalen beräknas ske september - december 2016.

Ekonomisk plan

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 intäkter efter kända fakta och bedömningar som gjorts i Augusti 2016. Driftkostnaderna är baserade på fastighetens tidigare driftkostnader samt i övrigt uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt.

2016101000177



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LAXEN 22 I KUNGSBACKA

Godhemsgatan 10, 434 41 Kungsbacka

Organisationsnummer 769629-7568

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN OCH BYGGNADER

Föreningens hus består av en fastighet med ett befintligt flerfamiljshus innehållande 3 lägenheter och en lokal

Fastigheten är belägen i Kungsbacka kommun.

Fastighetsbeteckning: Laxen 22 Kungsbacka kommun

Fastighetens adress: Godhemsgatan 10, 434 41 Kungsbacka

Bostadsarea (bostadsrätter): 230.0 kvm

Lokalarea (bostadsrättslokal) 106.5 kvm

TOTAL AREA: 336.5 kvm

Byggnaden innehåller följande lägenheter/lokal:

Lägenhet 3 rum och kök 82,0 kvm 1st

Lägenhet 4 rum och kök 74,0 kvm 2 st

Lokal 106,5 kvm 1 st

Byggnadens utformning

Ett friliggande småhus med 2 våningsplan och källare, och en inredd sidobyggnad i två plan byggda 1918. Småhuset innehåller i dag och två lägenheter (1101 och 1201). Dessa lägenheter har löpande underhållits och renoverats, se rumsbeskrivning Källaren innehåller lägenhetsförråd och tvättstuga.

Sidobyggnaden och småhuset har 1979 sammanbyggts med en enplans tillbyggnad, denna del samt det tidigare uthuset har utgjort en verksamhetslokal. Enplansdelen har 2014 omyggs till en lägenhet (1002). Övernattninglägenheten i det tidigare uthuset har 2014 renoverats och utgör nu en lokal (1001). I denna del finns också cykel och barnvagnsförråd på första

Förråd:

Gemensamt förråd 35 kvm i källarplan, cykel och barnvagnsförråd 10 kvm i markplan.

Parkering:

Föreningen har 5 p-platser mot Godhemsgatan samt ytterligare 5 p-platser på gården, för uthyrning i första hand till boende.

Gemensamma utrymmen:

Trapphus och teknikrum källare och tvättstuga.

Uppvärmning:

Värmepump luft/vatten (2st) för produktion av värme och varmvatten. Värmestammar från ursprunglig värmeinstallation

VA

Kommunalt vatten och avlopp. Stammar för vatten och avloppsrör utbyta 1979

Ventilation

Självdreg

TV

Centralantenn för TV, med uttag i varje lägenhet.

Gällande planbestämmelser:

Stadsplan 13-KUN-183, Tomtindelning 13-KUN-1876

Gemensamhetsanl. Servitut:

Last 1 Avtalsservitut D201500270159

Avser rätt till infart från Godhemsgatan till fastigheten Laxen 6 på fastighetens norra del.

Taxeringsvärde

3,471,000 Enligt skatteverkets beräkningsmall.

Typkod:

320

Försäkring:

Fullvärdesförsäkring.

KORTFATTAD BYGGNADSSBESKRIVNING.

Ursprunglig (äldre del)

Gund källare	Betong/natursten.
Mellanbjälklag	Trä.
Yttersväggar	Trä utv. Träpanel.
Innerväggar	Trä gipsskivor.
Yttertak	Trä btgpannor/papp.
Fönster	3-glas trä målade.
Innerrörrar	Trä målade.
Ytterdörrar	Trä målade.

Vinkeldel

Gundläggning	Betongplatta
Mellanbjälklag	Trä.
Yttersväggar	Trä utv. Träpanel.
Innerväggar	Trä gipsskivor.
Yttertak	Trä btgpannor/papp.
Fönster	3-glas aluminium, i lokalen 3-glas aluminium /3-glas målade trä.
Innerrörrar	Trä målade.
Ytterdörrar	Trä målade.



2016101000179

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LAXEN 22 I KUNGSBACKA

Godhemsgatan 10, 434 41 Kungsbacka

Organisationsnummer 769629-7568

Rumsbeskrivning lägenhet 1101

Beefintlig standard

Rum	Golv	Vägg	Tak	Fönster
Hall	Laminat	Målad	Målat	
Sov 1	Laminat	Tapet	Målat	
Sov 2	Laminat	Tapet	Målat	
Vardagsrum	Massiv ek +30	Tapet	Målat	
Kök	Laminat	Tapet	Målat	
Duschrum	PVC	PVC	Målat	

Utrustning i kök:

Spis med keramikhäll och ugn, fläkt, kyl/frys.

Bänkskivor i laminat, diskbänk, diskbänksblandare, stänkskydd i kakel.

Utrustning i bad:

Toalett, handfat med blandare, badrumsskåp, duschdörrar i glas (Hafa), duschblandare.

Rumsbeskrivning lägenhet 1201

Befintlig standard

Rum	Golv	Vägg	Tak	Fönster
Hall	Laminat	Tapet	Målat	
Sov 1	Laminat	Tapet	Målat	
Sov 2	Laminat	Tapet	Målat	
Vardagsrum	Massiv ek +30	Tapet	Målat	
Kök	Laminat	Målad	Målat	
Duschrum	PVC	PVC	Målat	

Utrustning i kök:

Spis med ugn, fläkt, kyl/frys.

Bänkskivor i laminat, diskbänk, diskbänksblandare, stänkskydd i kakel.

Utrustning i bad:

Toalett, handfat med blandare, badrumsskåp, duschdörrar i glas (Hafa), duschblandare.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LAXEN 22 I KUNGSBACKA

Godhemsgatan 10, 434 41 Kungsbacka

Organisationsnummer 769629-7568

2016101000181

Rumsbeskrivning lokal 1001

Befintlig standard

Rum	Golv	Vägg	Tak	Fönster
Rum 1	Massiv ek	Målad	Målat	
Rum 2	Massiv ek	Målad	Målat	
Rum 3	Massiv ek	Målad	Målat	
Rum 5	Massiv ek	Målad	Målat	
Kök	Massiv ek	Målad	Målat	
Duschrum	PVC	PVC	Målat	

Utrustning i kök:

Spis med keramikhäll och ugn, fläkt, diskmaskin, kyl och frys.

Bänkskivor i laminat, diskbänk, diskbänksblandare.

Utrustning i bad:

Toalett, handfat med blandare, badrumsskåp, duschdörrar i glas (cur Aqua), duschblandar

Rumsbeskrivning lägenhet 1002

Befintlig standard

Rum	Golv	Vägg	Tak	Fönster
Hall	Massiv ek	Målad	Målat	
Sov 1	Massiv ek	Målad	Målat	
Sov 2	Massiv ek	Målad	Målat	
Vardagsrum	Massiv ek	Målad	Målat	
Kök	Massiv ek	Målad	Målat	
Duschrum	PVC	PVC	Målat	

Utrustning i kök:

Keramikhäll och ugn, micro, fläkt, diskmaskin, kyl och frys.

Bänkskivor i laminat, diskbänk, diskbänksblandare, stänkskydd i kakel.

Utrustning i bad:

Toalett, handfat med blandare, badrumsskåp, duschdörrar i glas (cur Aqua), duschblandar

BOSTADSRÄTTSBYGGARNA

Sign:.....



2016101000182

C. FÖRENINGENS ANSKAFFNINGSKOSTNAD.

Den totala anskaffningskostnaden för Bostadsrättsföreningen Laxen 22 i Kungsbacka är överenskommen och uppgår till 11 900 000 Kronor.

Se även A. Allmänna förutsättningar där redogörelse för förvärvets genomförande finns.

		kr/kvm
TOTAL ANSKAFFNINGSKOSTNAD.		-
Köpeskilling för mark och byggnad	11 900 000	
Lagfartskostnad		Ingår i köpeskillingen
Konsultkostnader, mäklrarvode		Ingår i köpeskillingen
Extra revisorsarvode år 1 (ingår med 12 000)		Ingår i köpeskillingen
Avvecklingskostnad bolag (ingår med 15 000)		Ingår i köpeskillingen
Kassa (ingår med 200 000 Kr)		Ingår i köpeskillingen
TOTAL ANSKAFFNINGSKOSTNAD	11 900 000	35 364

D. FINANSIERINGSPLAN

Föreningens kapitalkostnader grundar sig på erhållet finansieringerbjudande från Swedbank.

Källa	Belopp kr	Ränta* %	Ränta kr	Amortering** kr	Bindningstid år
Lån 1	1 750 000	2,00%	35 000		3
Lån 2	1 750 000	2,48%	43 400		5
	3 500 000				
Insatser	6 793 192				
Upplåtelseavgifter	1 606 808				
TOTALT	11 900 000		78 400	35 000 kr	

*I ovanstående räntesatser ingår en marginal på 0,44% jämfört med aktuell räntenivå 2016-09-14

**Amortering 1% årligen

Säkerhet för lån: Pantbrev i fastigheten.

Avskrivningar se kapitel E.

7 av 14

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Summan av föreningens kapitalkostnader i enlighet med finansieringsplanen redovisas nedan.

Driftskostnaderna är baserade på fastighetens tidigare driftskostnader samt i övrigt uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt.

Årliga avsättningar för föreningens underhåll skall göras enligt föreningens stadgar. Första året görs avsättning enligt ekonomisk plan, följande år enligt av styrelsen då upprättad underhållsplan.

Avskrivningen sker endast på byggnaden och uträkningen är baserad på beräknat taxeringsvärde för fastigheten vilket är 2 979 000 kr varav byggnad utgör 1 909 000 kr, vilket är 64%.

Det beräknade byggnadsvärdet är då 64 % av köpeskillingen på 11 900 000 kr och blir 87 616 000kr.

Avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en rak avskrivningsplan på 100 år vilket innebär 76 160 kr/år.

Årsavgifter tas inte ut för att till fullo täcka avskrivningarna, varför det bokföringsmässiga resultatet kommer att bli negativt.

Kostnadsslag	kr	kr/kvm
Kapitalkostnader		
Räntor	78 400	233
Avskrivning motsvarande amortering	35 000	104
Överavskrivning upp till 1% av byggnadsvärdet ovan*	41 160	122
Summa kapitalkostnader	154 560	459
Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och löpande underhåll	20 000	59
**Gemensam el samt hushållsel	61 000	181
VA	15 000	45
Renhållning	6 000	18
Försäkring	15 700	47
Administration, redovisning	25 000	74
Revision	10 000	30
Summa driftskostnader	152 700	454
Fastighetsskatt lokal	5 420	16
Fastighetsavgift lgh	3 810	11
Avsättning till underhållsfond	30 420	90
Summa avgifter och avsättning	39 650	118
Summa drift, avgifter och avsättning	192 350	572
TOTALT ÅRLIGA KOSTNADER	346 910	1 031
Årliga kostnader exklusive överavskrivning	305 750	909

*Linjär avskrivning görs årligen med 1% av byggnadsvärdet ovan.

** Värme ingår i elkostnaden eftersom det är värmepumpar.

8 av 14

2016101000184

F. BRÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens årliga löpande kostnader och utgifter samt avsättningar till eventuella fonder finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna och bostadsrättlokalen i förhållande till lägenheternas andelstal. I avgifterna ingående konsumtionsavgifter har beräknats efter lägenheternas andelstal.

Kostnadsslag	Kr
Årsavgifter	286 850
Parkering (300 Kr/mån per plats)	36 000
Extra fastighetsskatt lokal	2 900
TOTALT ÅRLIGA INTÄKTER	325 750



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LAXEN 22 I KUNGSBACKA

Godhemsgatan 10, 434 41 Kungsbacka

Organisationsnummer 769629-7568

G. REDOVISNING AV LÄGENHETERNA.

De i bostadsrättsföreningen ingående lägenheterna är 3 stycken samt en lokal som upplåtes i befintligt skick.

Ytan är angiven som BOA har inte varit föremål för kontrollmätning

Insatserna avser att motsvara lägenheternas relativa bruksvärde.

Renoveringsbehov finns vilket det åligger respektive köpare att utföra och bekosta.

Lgh	Plan	Typ	Yta	And. Tal	Insats	Upplåtelse-avgift	Total kontantinsats	Årsavgift*	Avg mån
			(m2)	(%)	(Kr)			(Kr)	(Kr)
1001	2	lokal	106.5	31.65%	2,150,000	-	2,150,000	90,786	7,566
1002	2	3 rok	82.0	24.37%	1,655,399	694,601	2,350,000	69,901	5,825
1101	1	3 rok	74.0	21.99%	1,493,897	606,103	2,100,000	63,081	5,257
1201	1	3 rok	74.0	21.99%	1,493,897	306,103	1,800,000	63,081	5,257
Totalt lgh/lok			336.5	100.0%	6,793,192	1,606,808	8,400,000	286,850	23,904

6,793,192

*Utöver årsavgiften tillkommer
kostnader för

Årsavgift per kvm

852

KabelTV ca 200:-/mån
Bredband ca 200:-/mån
Parkering 300:-/mån och plats
Extra Avser lokalen
fastighetsskatt 2 900:-/år 1001

[Handwritten signature]

H. NYCKELTAL

2016101000186	Anskaffningskostnad per kvadratmeter.	35 364 kr
	Belåning per kvadratmeter år 1.	10 401 kr
	Insats och upplåtelseavgifter per kvadratmeter.	24 963 kr
	Årskostnader per kvadratmeter år 1. (exkl. överavskrivning).	909 kr
	Årsavgift per kvadratmeter år 1.	852 kr
	Övriga intäkter år 1.	116 kr

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LAXEN 22 I KUNGSBACKA

Godhemsgatan 10, 434 41 Kungsbacka

Organisationsnummer 769629-7568

H. EKONOMISK PROGNOSE

Kalkylperiod, år	1	2	3	4	5	6	11
INTÄKTER							
Årsavgifter	286,850	292,587	298,439	304,408	310,496	316,706	349,669
Extra fastighetsskatt lokal	2,900	10,800	10,800	10,800	10,800	10,800	10,800
Hyror Parkering	36,000	36,720	37,454	38,203	38,968	39,747	43,884
TOTALA INTÄKTER	325,750	340,107	346,693	353,411	360,263	367,252	404,352
KOSTNADER							
Bedömd inflation, %	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%
Årskostnader	152,700	155,754	158,869	162,046	165,287	168,593	186,140
Fastighetsavgift	3,810	3,886	3,964	4,043	4,124	4,207	4,644
Fastighetsskatt lokal	5,420	5,420	5,420	5,420	5,420	5,420	5,420
Avsättning till yttre fond	30,420	31,028	31,649	32,282	32,928	33,586	37,082
Summa driftskostnader och avsättningar	192,350	196,089	199,902	203,792	207,759	211,806	233,287
KAPITALKOSTNADER							
Lån 1	1,750,000	1,715,000	1,680,000	1,645,000	1,610,000	1,575,000	1,400,000
Lån 2	1,750,000	1,750,000	1,750,000	1,750,000	1,750,000	1,750,000	1,750,000
Låneräntor	78,400	77,700	77,000	76,300	75,600	74,900	71,400
Avskrivning för amortering	35,000	35,000	35,000	35,000	35,000	35,000	35,000
Överavskrivning upp till 1% årlig avskrivning	41,160	41,160	41,160	41,160	41,160	41,160	41,160
Summa Kapitalkostnader	154,560	153,860	153,160	152,460	151,760	151,060	147,560
TOTALA KOSTNADER (inkl. överavskr)	346,910	349,949	353,062	356,252	359,519	362,866	380,847
Årsresultat exkl. "överavskrivning"	20,000	31,318	34,791	38,319	41,904	45,547	64,666
Årsresultat*	-21,160	-9,842	-6,369	-2,841	744	4,387	23,506
Akkumulerad yttre fond	30,420	61,448	93,097	125,379	158,307	191,893	370,172
Likviditet inkl. yttre fond	250,420	312,767	379,207	449,808	524,640	603,773	1,066,524
Likviditet utöver yttre fond 200,000	220,000	251,318	286,110	324,429	366,333	411,880	696,352
Avgift kr/kvm	852	870	887	905	923	941	1,039
Årsavgiftsökning		2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%

*Negativt årsresultat uppkommer genom att "överavskrivningen" inte ingår i årsavgiften. Detta medför bokföringsmässiga underskott, vilket ej påverkar föreningens likviditet och därmed inte heller föreningens ekonomi långsiktigt.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LAXEN 22 I KUNGSBACKA

Godhemsgatan 10, 434 41 Kungsbacka

Organisationsnummer 769629-7568

2016101000188

I. KÄNSLIGHETSANALYS

Känslighetsanalysen visar hur de ekonomiska faktorerna påverkar årsavgifterna.

Punkt 1 visar dagens avgiftsnivå per kvm och år

Punkt 2 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om el och vatten/avlopp skulle höjas med 15%.

Punkt 3 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om föreningen måste ta upp nya lån på 500 000 Kr för att finansiera oförutsedda utgifter.

Känslighetsanalys	Kr/kvm år	Ökning
1. Dagens avgiftsnivå	852	0.00%
2. Gemensam el och VA +15%	50	5.81%
3. Ökad belåning	30	3.49%

Ökad inflationstakt.

Nedan visas hur föreningens avgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta påverkas av en ökad inflationstakt avseende drift och underhållskostnader. En ökad inflationstakt påverkar primärt drift och underhållskostnader.

Tabellen nedan illustrerar årsavgiftens utveckling de närmaste 6 åren samt år 11 vid en ökning av inflationen från 2% till totalt 3%. (1 %-enhet)

Kalkylperiod,år	1	2	3	4	5	6	11
Inflation	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
Drift och underhåll	192,350	198,121	204,064	210,186	216,492	222,986	258,502
Ökning drift och underhåll Kr	0	2,032	4,162	6,394	8,733	11,181	25,216
	0	0	0	0	0	0	0
Årsavgift/kvm år Kr	852	878	899	924	949	974	1,114

Ändrad räntenivå.

Nedan visas hur årsavgiften per kvadratmeter efter amortering påverkas av förändrade räntor.

Analysen av ränteförändringen avser lånet efter amortering.

Tabellen nedan illustrerar årsavgiftens utveckling de närmaste 6 åren samt år 11.

Kalkylperiod,år		1	2	3	4	5	6	11
Ränteförändring	1.00%	956	972	989	1,006	1,023	1,040	1,133
Ränteförändring	0.50%	904	921	938	955	973	991	1,086
Ränteförändring	0.00%	852	870	887	905	923	941	1,039
Ränteförändring	-0.50%	800	818	836	854	873	892	992
Ränteförändring	-1.00%	746	764	782	800	819	838	938

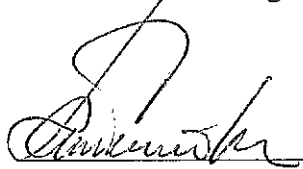
J. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

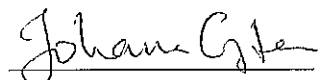
2016101000189

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats och upplåtelseavgift med belopp som angivits i ekonomisk plan samt årsavgift som angivits eller som styrelsen beslutar.
2. Avgift för telefon, kabel TV och bredband betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören. Hyra för parkering betalas utöver årsavgiften av bostadsrättshavaren till föreningen.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till de inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick i enlighet med föreningens stadgar.
4. Bostadsrättshavaren skall ha giltig hemförsäkring med tillägg för bostadsrättslägenhet.
5. Några andra avgifter än de redovisade och vad som framgår av föreningens stadgar utgår inte. Det åligger styrelsen att bevaka kostnadsutvecklingen och vidtaga de åtgärder som krävs för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
6. De i denna kalkyl lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader, ytuppgifter och intäkter mm hänför sig till vid tidpunkten för kalkylens upprättande kända och erhållna förutsättningar.
7. Årsavgift erlägges månadsvis i förskott.
8. Vid bostadsrättsföreningens likvidation skall föreningens tillgångar skiftas enligt § 55 i föreningens stadgar.

Kungsbacka den 2016-09-27

Bostadsrättsföreningen Laxen 22 i Kungsbacka.


Lars Emvik


Johanna Cayton


Kevin Cayton

Bilagor:

A. Enligt bostadsrättslagen föreskrivna intyg.



Sköldeberg FastighetsVärdering

INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för **Bostadsrättsföreningen Laxen 22 i Kungsbacka** (769629-7568), Kungsbacka 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.

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

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

Göteborg 2016-09-30



Gunnar Sköldeberg

Gunnar Sköldeberg Konsult AB

Av Boverket förordnad intygsgivare

Underlag som varit tillgängligt vid planens bedömande:

- Registreringsbevis och föreningsstadgar
- Granskningsbeställning
- Fastighetsdatautdrag
- Teknisk besiktningsrapport
- Objektsbeskrivning
- Ansökan om servitutsinskrivning
- Underhållsplan
- Ritningsskisser
- Bygglov med startbesked
- Köpeavtal (ej påskrivet)
- Aktieöverlåtelseavtal med tillägg
- Låneoffert
- Taxeringsvärdesberäkning
- Försäkringsoffert
- VA-renhållningstaxa
- OVK-protokoll

INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 1-3 § bostadsrättslagen (1991:614), har granskat den ekonomiska planen för **Brf Laxen 22 i Kungsbacka**, Kungsbacka kommun, med org. nr 769629-7568, får härmed avge följande intyg.

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

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

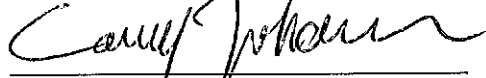
Till grund för denna bedömning ligger att fastighetsaffären, mm, genomförs och slutförs i enlighet med de villkor och förutsättningar som anges i planen.

Undertecknad intygsgivare vill fästa uppmärksamhet på att det är föreningens styrelse som ansvarar för riktigheten i lämnade uppgifter och att intygsgivaren inte ansvarar för avvikelser i den ekonomiska planen, eller i den ekonomiska prognosen, efter intygets utfärdande.

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

- Registreringsbevis, dat 160929.
- Stadgar, reg. 150316.
- Protokoll utvisande styrelsens val av intygsgivare, dat 160927.
- Köpekontrakt fastighet, Larigo AB/Fastighets AB Laxen 22, ej påtecknat.
- Avtal avs. aktieköp, Larigo AB/Brf Laxen 22, dat 151229.
- Tilläggsavtal (bl a avs. osålda lgh), Larigo AB/Brf Laxen 22, dat 0160927.
- Teknisk besiktning, inkl. underhållsplan, Byggadm P Sörensson AB, dat 160912.
- Bankoffert, Swedbank, via mail dat 160301, 160304 resp. 160914.
- Bygglovsärende ändrad användning (beslut, komplettering, samråd, startbesked, ritningar).
- Protokoll från godkänd OVK-besiktning, inkl. Besiktningsrapport, Climacare AB, dat 160406.
- Energideklaration, Actava AB, utförd 160914.0
- Beräkning av taxeringsvärde, Skatteverkets mall, dat 160129.
- Fastighetsinfo, Mäklarna KB, dat 151030.
- Avtal om servitut avs. tillfartsväg, inkl. ritning, dat 2015.
- Objektsbeskrivning, Mäklarna KB.

Kållered 2016-09-30



Conny Johansson

Bygg & Fastighetskonsult

Conny Johansson AB

(av Boverket förordnad intygsgivare)