20160822060079

# EKONOMISK PLAN

## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HÖGÅSEN 1

**Registrerad av Bolagsverket 2016-08-23**

## HALMSTADS KOMMUN

20160822060800

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

## 1. Inledning

- allmänna förutsättningar mm

## 2. Objektsbeskrivning

- fastighetsbeteckning, områdesbeskrivning, byggnadsbeskrivning, area mm

## 3. Ekonomisk redovisning

3A - fastighetsförvärvet

3B - finansiering

3C – årliga kapital, drift- och underhållskostnader mm

3D – årliga intäkter

3E – nyckeltal

## 4. Lägenhetstabell

- Lägenhetsspecifikation med ytor, andelstal, köpeskilling mm

## 5. Ekonomisk prognos

- Cash-flow, variationsanalys mm

## 6. Särskilda förhållanden

- bostadsrättshavarnas förpliktelser mm

**Bilaga**
Stadgar

20160822060081

# 1. INLEDNING

**Allmänna förutsättningar**

Bostadsrättsföreningen Högåsen1, Halmstads kommun, som registrerats hos Bolagsverket 2016-03-08, har till syfte att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för fritidsboende och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrättsföreningen avser att låta bygga 20 bostadslägenheter i en ny byggnad där det även finns en lokal, gårdsyta och parkeringsplatser.

**Bostadsrättslagen**

I enighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § i bostadsrättslagen, har styrelsen upprättat följande ekonomisk plan för föreningens verksamhet.

**Underlag/ sammanfattning**

Underlaget i den ekonomiska planen baseras på tekniska och ekonomiska uppgifter om fastigheten såsom byggnadens utformning och kvalitet, markanläggning, bedömning om blivande kapitalkostnader, driftskostnader samt föreningens årliga intäkter. Bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheten genom att förvärva samtliga aktier i Restaurang Tylösandsvägen 25 AB (556728-0556) och därefter har fastigheten överförts till bostadsrättsföreningen genom köp. Kostnadskalkylen redovisar den beräknade slutliga kostnaden för föreningens fastighet. CMS Högåsen AB har åtagit sig att svara för samtliga kostnader för osålda lägenheter efter det att föreningen tagit över fastigheten och dess drift. Carmont Service Bygg AB bygger på totalentreprenad samtliga lägenheter och övriga byggarbeten enligt entreprenadkontrakt och svarar för att byggnaden blir färdigställd och slutbesiktigad. Affären med fastigheten leder till en latent skatteskuld som endast utlöses om föreningen upphör med verksamheten och säljer fastigheten.

**Upplåtelse**

Upplåtelse av bostadsrättslägenheterna beräknas ske snarast efter registrering av ekonomisk planen. Inflyttning beräknas ske från augusti den 2016.

20160822060082

## 2. OBJEKTSBESKRIVNING

| | |
|---|---|
| **Fastighetsbeteckning** | Halmstad Tylösand 2:150. |
| **Adress** | Tylösandsvägen 25, 302 73 Halmstad. |
| **Fastighetstyp** | Hyresfastighet med lokal och lägenheter. |
| **Läge** | Fastigheten ligger i Tylösand utmed Tylösandsvägen. |
| **Planförhållanden** | Fastigheten är belägen inom detaljplanelagt område. Detaljplanen är antagen 2010-09-09. |
| **Servitut/Samfällighet/ Gemensamhetsanläggning** | Inget servitut/samfällighet eller gemensamhetsanläggning belastar fastigheten. Ledningsrätt. Andel i Tylösand GA:3, som förvaltas av Tylösands vägförening. |
| **Taxeringsvärde** | Efter färdigställande bedöms fastigheten få ett totalt taxeringsvärde om ca 9 062 000 kr, varav 7 894 000 kr byggnadsvärde och 1 168 000 kr markvärde. Lokaldelen får värdet 301 000 kr och bostadsdelen 8 761 000 kr. Typkoden bedöms bli 320, hyreshusenhet bostäder och lokaler, med värdeår 2016. |
| **Areal** | Fastigheten har en areal av 1 278 m². |
| **Byggnadsbeskrivning** | På fastigheten kommer det att uppföras en huskropp med tre våningar. |

20160822060083

**Byggnad**

| | |
|---|---|
| Grund | Betongplatta |
| Stomme/väggar | Betong/trä |
| Bjälklag | Betong |
| Fasad | Betong och träpanel |
| Yttertak | Bandtäckning aluzink |
| Fönster | 3 glas isolerglas |

**Installationer**

| | |
|---|---|
| Uppvärmning | Bergvärme. Vattenburen värme, golvvärme |
| Ventilation | Mekanisk frånluft, självdrag |
| El- och VA-anslutning | Kommunal el- resp. VA-nät |
| Tv, telefoni och data | Fiber |
| Sopor | Soprum |
| Hiss | I trapphus |

**Lägenheter**

| | |
|---|---|
| Invändig väggbehandling | Målat/tapet |
| Invändig takbehandling | Målat |
| Golvbeläggningar | Parket/Klinker |
| Kök | Rostfria vitvaror med spishäll, ugn, fläkt, kyl, frys, mikrovågsugn, diskmaskin och skåpinredning |
| Badrum/dusch/wc | Klinker, kakel. wc, tvättställskommod, spegelskåp, dusch med glasdörrar. Tvättmaskin i badrum Komfortvärme golv med elslingor |
| Klädkammare/garderob | Hylla med klädstång/garderober med inredning |
| Balkonger/takterrass | Belagda med trätrall |
| Uteplatser | Uteplatser på gård, belagda med trätrall/gräs/konstgräs/marksten |

**Övriga ytor**

| | |
|---|---|
| Övrigt | Soprum, elrum mm |

**Ritningar** Ritningar tillhandahålls av styrelsen

**Markanläggning** Gemensam gårdsmiljö. Parkeringsplatser kommer att anläggas på fastigheten som bostadsrättsinnehavarna får hyra

**Area**

| | |
|---|---|
| Bostadsarea | 929,0 m² |
| Lokalarea | 21,5 m² |
| Total upplåten area | 950,5 m² |

**Försäkring** Fastigheten blir fullvärdesförsäkrad från dagen för slutbesiktning.

20160822060084

# 3. EKONOMISK REDOVISNING

## 3A. FASTIGHETSFÖRVÄRVET

**Sammanfattning**

Förvärvskostnaden för det färdigställda projektet för Bostadsrätts-föreningen Högåsen 1, org nr 769631-8398 är slutligt känd. Förvärvskostnaden består av förvärv av fastigheten och färdigställd byggnation inklusive alla övriga kostnader. Fonden är disponibel för bostadsrättsföreningen.

| Förvärvskostnad | (kr) | (kr/kvm) |
|---|---|---|
| Köpeskilling ombyggd fastighet | 53 392 189 kr | |
| Lagfartskostnad (ingår i köpeskillingen) | 0 kr | |
| Fond, likvida medel för Brf | 200 000 kr | |
| **Totalt** | **53 592 189 kr** | **56 395 kr** |

## 3B. FINANSIERING

**Sammanfattning**

I nedanstående tabell redovisas de lån som bostadsrättsföreningen kommer att uppta för fastigheten. Vidare redovisas även räntekostnaderna som grundar sig på bedömda marknadsmässiga räntor antagna för sommaren 2016 med en räntemarginal på drygt 0,5% mot erhållen bankoffert.

| Källa | Belopp | Ränta | Ränta | Amortering | Bindn.tid |
|---|---|---|---|---|---|
| Lån | 4 168 189 kr | 2,00% | 83 364 kr | 106 680 kr | 3 mån |
| Lån | 3 500 000 kr | 2,50% | 87 500 kr | 0 kr | 3 år |
| Lån | 3 000 000 kr | 3,00% | 90 000 kr | 0 kr | 5 år |
| **Summa lån** | **10 668 189 kr** | | | | |
| Upplåtelseavgifter | 10 416 000 kr | | | | |
| Insatser | 32 508 000 kr | | | | |
| | | Snittränta | | | |
| **Totalt** | **53 592 189 kr** | **2,45%** | **260 864 kr** | **106 680 kr** | |

20160822060085

## 3C. KAPITAL, DRIFT/UNDERHÅLLSKOSTNADER OCH AVSKRIVNING

**Sammanfattning** I nedanstående tabell redovisas bedömda drift/underhålls-kostnader. Föreningens årliga drift/underhållskostnader uppskattas efter jämförelse med nyckeltal för likvärdiga brf.

**Kapitalkostnader** I nedanstående tabell redovisas kapitalkostnaden enligt punkt 3B.

**Driftkostnader** Driftskostnader som bostadsrättshavaren ska svara för och som inte ingår i årsavgiften är hushållsel, (inkl komfortgolvvärme i våtrum). Huset är anslutet till fibernät vilket innebär att i månadsavgiften ingår abonnemangsavgiften för bredbandstelefoni, bredbandsuppkoppling samt digital-TV. Övriga kostnader svarar bostadsrättshavaren för.

**Fastighetsskatt/avgift** Fastighetsskatten avser lokaldelen och är 1% på lokaldelens bedömda nya taxeringsvärde. För lägenheterna utgår ingen fastighetsavgift de närmaste 15 åren.

SAMMANSTÄLLNING

| Kostnadsslag | (kr) | (kr/kvm totalyta) |
|---|---|---|
| Kapitalkostnader enl ovan, (varav avskr./am. 106 680 kr) | 367 544 kr | 387 kr |
| **Drift/underhållskostnader:** | (kr) | (kr/kvm totalyta) |
| Driftskostnader** | 284 671 kr | 300 kr |
| Fastighetsskatt, lokaler | 3 010 kr | 3 kr |
| Yttre fond. 0,3% av taxeringsvärde | 48 000 kr | 51 kr |
| Övrig avskrivning | 106 680 kr | 112 kr |
| **Summa** | **442 361 kr** | **465 kr** |
| **Totalt, exkl övrig avskrivning** | **703 225 kr** | **740 kr** |
| **Totalt, inkl övrig avskrivning** | **809 905 kr** | **852 kr** |

* Avskrivning avses göras enligt en linjär (rak) plan på ca 0,5% av det bedömda bokförda byggnadsvärdet. Det bokförda byggnadsvärdet bedöms till 21 336 000 kr. Detta erhålls genom summering av fastighetens förvärvskostnad, bedömda ombyggnadskostnad minus markens taxeringsvärde. Likviditetsmässigt motsvarar avskrivningsbeloppet amorteringen om 1%/år.
** Kostnaden för ekonomisk förvaltning mm, se följande tabell.

20160822060086

## DETALJERAD DRIFTBUDGET / SAMMANSTÄLLNING

| Kostnadsslag | (kr) | (kr/kvm totalyta) |
|---|---|---|
| Kapitalkostnader enl ovan, (varav avskr./am. 106 680 kr) | 367 544 kr | 387 kr |
| **Drift/underhållskostnader:** | (kr) | (kr/kvm lgh-yta) |
| Löpande underhåll | 20 000 kr | 22 kr |
| Ekonomisk förvaltning | 20 000 kr | 22 kr |
| Försäkring | 15 000 kr | 16 kr |
| Fastighetsskötsel/städning | 35 000 kr | 38 kr |
| Renhållning | 20 000 kr | 22 kr |
| Vatten/el/vent* | 55 000 kr | 59 kr |
| Värme bostäder/lokal* | 100 000 kr | 108 kr |
| Övrigt, kabel Tv mm | 19 671 kr | 21 kr |
| **Summa*** | **284 671 kr** | **306 kr** |
| | | (kr/kvm totalyta) |
| Fastighetsskatt, lokal** | 3 010 kr | 3 kr |
| Yttre fond. 0,3% av taxeringsvärde | 48 000 kr | 51 kr |
| Övrig avskrivning | 106 680 kr | 112 kr |
| **Totalt, exkl övrig avskrivning** | **703 225 kr** | **740 kr** |
| **Totalt, inkl övrig avskrivning** | **809 905 kr** | **852 kr** |

* Avläses och debiteras separat.
** Fastighetsskatten avser lokalen.

20160822060087

## 3D. INTÄKTER

**Sammanfattning**

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar ska bostadsrättsföreningens årliga löpande kostnader, amorteringar och avsättningar för underhåll finansieras genom årsavgifter och hyresintäkter. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. I nedanstående tabell redovisas lägenheternas årsavgifter, hyresintäkter från lokalerna och ev övriga intäkter. Årsavgifterna bestäms efter föreningens kostnadsläge. Detta beror bla på lånesituationen, ränteläget samt drift/underhållskostnaderna.

| Intäkter | (kr) | (kr/kvm) |
|---|---|---|
| Årsavgifter lägenheter | 603 740 kr | 650 kr |
| P-platser | 24 000 kr | - |
| Lokalintäkt | 80 000 kr | 3 721 kr |
| Debitering lägenheter för vatten* | 0 kr | 0 kr |
| Debitering lägenheter för värme** | 0 kr | 0 kr |
| Övrig avskrivning | 106 680 kr | 112 kr |
| **Totalt, exkl övrig avskrivning** | **707 740 kr** | **745 kr** |
| **Totalt, inkl övrig avskrivning** | **814 420 kr** | **857 kr** |

## 3E. NYCKELTAL

| Nyckeltal | (kr/kvm) | |
|---|---|---|
| Anskaffningskostnad | 56 395 kr | (kr/kvm BOA+LOA) |
| Belåning | 11 226 kr | (kr/kvm BOA+LOA) |
| Insats/upplåtelseavgift | 46 214 kr | (kr/kvm BOA+LOA) |
| Driftskostnader | 300 kr | (kr/kvm BOA+LOA) |
| Årsavgift | 650 kr | (kr/kvm BOA+LOA) |

20160822060088

# 4. LÄGENHETSTABELL

**Lägenhetsspecifikation** I nedanstående tabeller presenteras lägenheterna med ytor, insatser, månadsavgifter mm.

| Lgh nr | Vån plan | Balkong Uteplats Takterr. | Ant. rum | Yta | And.tal (%) | Insats (kr) | Upplåt-elseavg (kr) | Totalt Pris (kr) | Årsavg* (kr) | Månavg (*) (kr/mån) | Årsavg (kr/kvm) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 101 | 1 | U | 2 | 44,3 | 4,77% | 1 550 500 | 543 000 | 2 093 500 | 28 796 | 2 400 | 650 |
| 102 | 1 | U | 2 | 44,3 | 4,77% | 1 550 500 | 443 000 | 1 993 500 | 28 796 | 2 400 | 650 |
| 103 | 1 | U | 2 | 44,3 | 4,77% | 1 550 500 | 443 000 | 1 993 500 | 28 796 | 2 400 | 650 |
| 104 | 1 | U | 2 | 44,3 | 4,77% | 1 550 500 | 443 000 | 1 993 500 | 28 796 | 2 400 | 650 |
| 105 | 1 | U | 2 | 44,3 | 4,77% | 1 550 500 | 443 000 | 1 993 500 | 28 796 | 2 400 | 650 |
| 106 | 1 | U | 2 | 44,3 | 4,77% | 1 550 500 | 443 000 | 1 993 500 | 28 796 | 2 400 | 650 |
| 107 | 1 | U | 2 | 44,3 | 4,77% | 1 550 500 | 443 000 | 1 993 500 | 28 796 | 2 400 | 650 |
| 108 | 1 | U | 2 | 44,3 | 4,77% | 1 550 500 | 543 000 | 2 093 500 | 28 796 | 2 400 | 650 |
| 201 | 2 | B | 2 | 44,3 | 4,77% | 1 550 500 | 321 500 | 1 872 000 | 28 796 | 2 400 | 650 |
| 202 | 2 | B | 2 | 44,3 | 4,77% | 1 550 500 | 221 500 | 1 772 000 | 28 796 | 2 400 | 650 |
| 203 | 2 | B | 2 | 44,3 | 4,77% | 1 550 500 | 221 500 | 1 772 000 | 28 796 | 2 400 | 650 |
| 204 | 2 | B | 2 | 44,3 | 4,77% | 1 550 500 | 221 500 | 1 772 000 | 28 796 | 2 400 | 650 |
| 205 | 2 | B | 2 | 44,3 | 4,77% | 1 550 500 | 221 500 | 1 772 000 | 28 796 | 2 400 | 650 |
| 206 | 2 | B | 2 | 44,3 | 4,77% | 1 550 500 | 221 500 | 1 772 000 | 28 796 | 2 400 | 650 |
| 207 | 2 | B | 2 | 44,3 | 4,77% | 1 550 500 | 221 500 | 1 772 000 | 28 796 | 2 400 | 650 |
| 208 | 2 | B | 2 | 44,3 | 4,77% | 1 550 500 | 321 500 | 1 872 000 | 28 796 | 2 400 | 650 |
| 301 | 3 | T | 2 | 55,0 | 5,92% | 1 925 000 | 1 200 000 | 3 125 000 | 35 751 | 2 979 | 650 |
| 302 | 3 | T | 2 | 55,0 | 5,92% | 1 925 000 | 1 100 000 | 3 025 000 | 35 751 | 2 979 | 650 |
| 303 | 3 | T | 2 | 55,0 | 5,92% | 1 925 000 | 1 100 000 | 3 025 000 | 35 751 | 2 979 | 650 |
| 304 | 3 | T | 2 | 55,0 | 5,92% | 1 925 000 | 1 300 000 | 3 225 000 | 35 751 | 2 979 | 650 |
| **Totalt** | **20** | | **929** | | **100%** | **32 508 000** | **10 416 000** | **42 924 000** | **603 740** | **50 312** | **650** |

| | |
|---|---|
| **Hyra Cafélokal på ca 21,5 kvm** | **80 000** |
| **Hyra biyta 178,5 kvm och 10 p-pl á 200 kr/mån** | **24 000** |

U Uteplatser till lägenheter
B Balkonger till lägenheter på våningsplan 2
T Takterrass till lägenheter på våningsplan 3

* Till årsavgiften tillkommer kostnad för hushållsel samt komfortvärme i våtrum, ca 150-500 kr/mån beroende bla på lägenhetsstorlek.

20160822060089

# 5. EKONOMISK PROGNOS

## Cash-flow

I nedanstående tabell presenteras en sammanfattning av föreningens ekonomi. Det redovisas med en 6-årskalkyl samt resultatet år 11.

Cash-flow-analysen visar känsligheten och likviditetsflödet för bostadsrättsföreningen.

| Cash-Flow (kr) | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| År | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | *11* |
| Bedömd inflation | 2,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% | *2,0%* |
| **Intäkter** | | | | | | | |
| Årsavgifter | 603 740 kr | 615 815 kr | 628 131 kr | 640 696 kr | 653 508 kr | 666 578 kr | *735 956 kr* |
| Lokalintäkt/p-plats | 104 000 kr | 106 080 kr | 108 202 kr | 110 366 kr | 112 573 kr | 114 824 kr | *126 775 kr* |
| **Summa** | 707 740 kr | 721 895 kr | 736 333 kr | 751 059 kr | 766 081 kr | 781 402 kr | *862 731 kr* |
| **Drift/underhållskostn.** | | | | | | | |
| Drift/uh | -284 671 kr | -290 364 kr | -296 172 kr | -302 095 kr | -308 137 kr | -314 300 kr | *-347 012 kr* |
| Fastighetsskatt | -3 010 kr | -3 070 kr | -3 132 kr | -3 194 kr | -3 258 kr | -3 323 kr | *-3 669 kr* |
| Yttre fond. 0,3% taxv. | -48 000 kr | -48 960 kr | -49 939 kr | -50 938 kr | -51 957 kr | -52 996 kr | *-58 512 kr* |
| **Summa** | -335 681 kr | -342 395 kr | -349 243 kr | -356 227 kr | -363 352 kr | -370 619 kr | *-409 193 kr* |
| **Kapitalkostnader** | | | | | | | |
| Låneräntor | -260 864 kr | -258 730 kr | -256 597 kr | -254 463 kr | -252 329 kr | -250 196 kr | *-239 528 kr* |
| Amortering (avskrivning) | -106 680 kr | -106 680 kr | -106 680 kr | -106 680 kr | -106 680 kr | -106 680 kr | *-106 680 kr* |
| **Summa** | -367 544 kr | -365 410 kr | -363 277 kr | -361 143 kr | -359 009 kr | -356 876 kr | *-346 208 kr* |
| **Årsresultat** | 4 515 kr | 14 090 kr | 23 814 kr | 33 689 kr | 43 719 kr | 53 907 kr | *107 330 kr* |
| **Årsresultat ökad avskrivning*** | -102 165 kr | -92 590 kr | -82 866 kr | -72 991 kr | -62 961 kr | -52 773 kr | 650 kr |
| Avsättning yttre fond** | 48 000 kr | 48 960 kr | 49 939 kr | 50 938 kr | 51 957 kr | 52 996 kr | *58 512 kr* |
| Kassa/bank | 204 515 kr | 266 605 kr | 339 379 kr | 423 007 kr | 517 664 kr | 623 528 kr | *1 327 433 kr* |
| Likviditet | 252 515 kr | 315 565 kr | 389 318 kr | 473 945 kr | 569 621 kr | 676 524 kr | *1 385 945 kr* |

* Avskrivning/amortering avses göras enligt en linjär (rak) plan på 1% av byggnadsvärdet/lån.Väljs en stärre avskrivning än den som redovisas (106 680 kr) medför det ett negativt resultat men påverkar ej likviditeten. Är avskrivningen motsvarande 1,0% av byggnadsvärdet (213 360 kr) medför det ett negativt resultat (-102 165 kr) enligt ovan.** En kontant avsättning av medel för underhåll mm att användas efter styrelsen/föreningens beslut. Används pengarna minskar likviditeten i motsvarande mån.

20160822060900

**Variationsanalys**

Med utgångspunkt på angiven avgiftsnivå vid ombildningen redovisas hur mycket avgiften måste höjas per kvm BOA om:
1. 3-månadersräntan stiger med 1% från dagens räntenivå.
2. Vatten/el och värmekostnaderna skulle höjas med 25%.
3. Om lokalhyresintäkterna för gymmet minskar med 10%.
4. Föreningen måste ta upp nya lån för att finansiera oförutsedda kostnader. Lånet är baserat på 10% av fastighetens totala taxeringsvärde.

| Variationsanalys | (kr/kvm) | ökning |
|---|---|---|
| Dagens avgiftsnivå | 650 | 0,00% |
| 3 mån räntor + 1% | 45 | 6,90% |
| Vatten/el och värme +25% (ingen extradeb lgh) | 42 | 6,42% |
| Intäkter, lokal - 10% | 9 | 1,33% |
| Ökad belåning 10% av taxvärde | 24 | 3,6% |

Nedan redovisas hur föreningens avgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta påverkas av en ökad inflationstakt. En ökad inflationstakt påverkar indirekt drift- och underhållskostnader och hyresintäkter. Tabellen nedan illustrerar avgiftsnivåns utveckling de närmaste 6 åren samt år 11 vid en inflationstakt på 3 procent.

| **Inflations prognos (kr/kvm)** | **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** | ***11*** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Inflation** | 3% | 3% | 3% | 3% | 3% | 3% | ***3%*** |
| Drift och underhåll | 306 | 316 | 325 | 335 | 345 | 355 | ***412*** |
| Övriga kostnader | 443 | 454 | 466 | 478 | 490 | 503 | ***573*** |
| Hyresintäkter | 112 | 115 | 119 | 122 | 126 | 130 | ***150*** |
| Avgift | 650 | 667 | 684 | 702 | 720 | 739 | ***842*** |

Nedan redovisas hur föreningens avgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta påverkas av en ökad ränta. Tabellen nedan illustrerar avgiftsnivåns utveckling de närmaste 6 åren samt år 11 vid en ökad ränta med 1 procent på hela lånebeloppet.

| **Prognos (kr/kvm)** | **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** | ***11*** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Ökad ränta på totala lånet** | 1% | 1% | 1% | 1% | 1% | 1% | ***1%*** |
| Ränta | 396 | 392 | 388 | 384 | 380 | 376 | ***356*** |
| Avgift | 765 | 764 | 763 | 761 | 760 | 759 | ***753*** |

20160822060091

# 6. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

**Bostadsrättshavarnas förpliktelser mm**

1. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats och i förekommande fall upplåtelseavgift. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrätts-havarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas andelstal. I årsavgiften ingår inte hushållsel.

2. Upplåtelseavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.

3. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas, av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

4. De i den ekonomiska planen lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter mm hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar. Några andra avgifter än de redovisade utgår inte, vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Detta innebär bl.a. att ändringar i ränteläget utöver antagen räntemarginal under perioden fram till slutlig placering kan ge förändrade boendekostnader.

5. Det åligger bostadsrättshavarna att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggsförsäkring för bostadsrätt.

6. Respektive bostadsrättshavare skall teckna eget abonnemang för el (bedöms ligga kring ett snitt på ca 40 kr/kvm och år). Abonnemangsavgiften för bredbandstelefoni, bredbands-uppkoppling samt kabel-TV ingår i månadsavgiften. Tillval/uppgradering av dessa tjänster går att göra.

7. Bostadsrättsinnehavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

Tylösand 2016-08-01
Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Högåsen

Mats Koffner

Christian Pavlic

Charlotta Östholm

WÅHLIN

EST. 1964

20160822060092

## INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknad har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (1991:614) granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Högåsen 1 (org nr 769631-8398).

Följande handlingar ligger till grund för bedömningen:

| | |
|---|---|
| Stadgar | Fastighets Fakta |
| Garantier osålda lägenheter mm | Registreringsbevis |
| Finansieringserbjudande DB | Div. ritningar |
| Taxeringsvärdes beräkning | Entreprenadkontrakt (ej påtecknat) |
| Aktieöverlåtelseavtal | Stämmoprotokoll slutlig kostnad |

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.

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 förutsättningar och villkor som anges i planen.

Göteborg den 18 augusti 2016

Björn Sahlin
Advokatfirman Wåhlin
Av Boverket förordnad intygsgivare

**ADVOKATFIRMAN WÅHLIN AB**
BOX 11909, 404 39 GÖTEBORG
BESÖKSADRESS
ÖSTRA HAMNGATAN 19 GÖTEBORG

TELEFON +46 10-129 00 00
TELEFAX +46 10-129 00 20
E-POST info@wahlinlaw.se

BANKGIRO 501-2919
ORG NR 556834-1027
ADVOKATBYRÅN INNEHAR F-SKATTSEDEL

Member of INTERLAW -an International Association of independent Law Firms in Major World Centers

# Sköldeberg
# FastighetsVärdering

20160822060 93

**INTYG AV EKONOMISK PLAN**

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för **Bostadsrättsföreningen Högåsen 1** (769631-8398) i Halmstads kommun får härmed avge följande intyg:

De faktiska uppgifterna som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av mig. 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 2016-08-18

Gunnar Sköldeberg

Gunnar Sköldeberg Konsult AB

Av Boverket förordnad intygsgivare

**Underlag som varit tillgängligt vid kostnadskalkylens bedömande:**

- Registreringsbevis
- Föreningsstadgar
- Fastighetsdatautdrag
- Bygglov med startbesked
- Ritningar
- Entreprenadkontrakt
- Taxeringsvärdesberäkning
- Låneoffert
- Granskningsbeställning

**Underlag som varit tillgängligt vid planens bedömande:**

- Fastighetsdatautdrag
- Aktieöverlåtelseavtal
- Garantiavtal
- Protokoll från extra stämma