

Ekonomisk plan

Bostadsrättsföreningen Kungsbergshyllan nr 1

Organisationsnummer 769627-6208

Sandvikens Kommun

Sandviken 2019-08 -25


Karin Östman


Katarina Svensson


Christoffer Östman

Innehållsförteckning	Sid
1. Allmänna förutsättningar	3
2. Beskrivning av fastigheten	4
3. Gemensamma anordningar	5
4. Gemensamma anordningar på tomtmark	5
5. Kortfattad rumsbeskrivning	5
6. Inventarier	5
7. Samverkan mellan byggnaderna	6
8. Försäkring	6
9. Utförda besiktningar	6
10. Taxeringsvärde	6
11. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv	6
12. Finansieringsplan	6
13. Beräkning av föreningens årliga kostnader	6,7,8
14. Beräkning av föreningens årliga intäkter	8
15. Nyckeltal	8
16. Lägenhetsförteckning	9
17. Sammanställning yta, insats och avgift	9
18. Ekonomisk prognos	10
19. Likviditetsprognos	11
20. Kassaflödesprognos	12
21. Känslighetsanalys I	13
22. Känslighetsanalys II	14
23. Särskilda förhållanden	15
24. Beskrivning av nyttjanderättsavtal	15
Bilaga 1: Nyttjanderättsavtal	16 a-c
Bilaga 2: Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen	17

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Kungsbergshyllan nr 1, med organisationsnummer 769627-6208, som har sitt säte i Sandvikens kommun, och som registrerades 2014-02-13, har till sitt ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Juridisk person kan vara medlem. Föreningen är en skattemässigt oäkta bostadsrättsförening.

På fastigheten finns det 3 st byggnader uppförda med 6 st bostadslägenheter i vardera byggnad. På bottenvåningen finns det 3 st lägenheter och på övre våningen finns det 3 st lägenheter. Totalt 18 st lägenheter. Byggnadsår 2014. På fastigheten finns inga hyresgäster.

Beräknad tidpunkt för föreningens tillträde och upplåtelse 2019-10-01.

Säljaren garanterar insatser och avgifter på lägenheter som är osålda.

I enlighet med vad som stadgas i bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna grundar sig på kostnader för föreningens fastighetsförvärv avseende; köpeskilling för aktier, köpeskilling för fastigheten, lagfartskostnad, pantbrevskostnad, kostnad för intygsgivning, kostnad för besiktning, kostnad för ekonomisk plan, samt övriga kostnader som kan uppkomma i samband med ombildningen. Angiven anskaffningskostnad är sålunda föreningens slutliga anskaffningskostnad.

Beräkning av föreningens kapitalkostnader grundar sig på erhållen bankoffert och de angivna driftskostnaderna är de faktiska.

Bostadsrättsföreningen erhåller av säljaren 50.000 kr på tillträdesdagen som kassa.

Bostadsrättsföreningen avser att förvärva fastigheten Sandviken Kungsberg 57:7 genom köp av samtliga aktier i Kungsbergshyllan Produktion AB med org.nummer 556966-5366. Härfter kommer Föreningen att förvärva fastigheten av Bolaget, varefter Bolaget likvideras. Förvärvet av fastigheten sker till underpris med stöd av inkomstskattelagen 23 kap, RÅ 2003 ref 61 samt Regeringsrättens dom i mål nr 1111-05 av den 3 maj 2006.

I samband med förvärvet av fastigheten genom köp av aktier kommer Föreningen att redovisa en bokföringsmässig förlust. Denna förlust motsvaras av en uppskrivning då fastighetens värde skrivs upp samtidigt som värdet på aktierna skrivs ned, är av redovisningsmässig natur och har ingen påverkan på Föreningens likviditet och egna kapital.

Däremot kommer inte Föreningen att kunna tillgodoräkna sig det uppskrivna beloppet som skattemässigt omkostnadsbelopp. Detta medför i det hypotetiska fallet, att om Föreningen skulle vidareförsälja fastigheten att köpeskillingen i princip i sin helhet bli föremål för beskattning.

I sammanhanget erinras dock om att Bostadsrättsföreningens syfte är att upplåta bostadsrätt på obegränsad tid, vilket innebär att en vidareförsäljning av fastigheten i princip endast kan bli aktuell i de fall Föreningen försätts i likvidation eller konkurs.

Skattemässigt värde beräknas till 17.300.000 kr.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Sandviken Kungsberg 57:7	
Fastighetens adress:	Nedre Ängsvägen 5, 7 och 13, 811 95 Järbo	
Tomtareal:	1.965 kvm	
Antal lägenheter:	18 st	
Bostadsyta:	1.008 kvm	
Byggnadsår:	2014	
Antal våningar:	2-plan	
Grund:	Platta på mark	
Stomme:	Trä	
Fasadbeklädnad:	Liggande träpanel	
Fönster:	Treglas	
Yttertak:	Bandtäckt plåt	
Ventilation:	Mekanisk till och frånluft med värmeåtervinning	
Uppvärmning:	Fjärrvärmecentral. Vattenburen golvvärme	
Braskamin:	Lägenheterna på plan 2 har braskamin	
Vatten:	Kommunalt	
Avlopp:	Kommunalt	
Fastighetsrättsliga åtgärder:		
Avstyckning	2013-04-03	aktnr 2181k-13/4
Anläggningsåtgärd	2014-01-17	aktnr 2181k-13/69
Ledningsåtgärd	2015-03-18	aktnr 2181k14/19
Fastighetsreglering	2017-02-01	aktnr 2181k-16/50
Rättigheter:		
Last	Ledningsrätt/Starkström	aktnr 2181k-14/19.1
Last	Ledningsrätt/Starkström	aktnr 2181k-14/19.2
Planer och bestämmelser:		
Detaljplan	2012-03-27	aktnr 2181k-pl12/5
Inskrivning:		
Avtal nyttjanderätt/uthyrning	2011-06-16	aktnr 11/13694

3. GEMENSAMMA ANORDNINGAR

Fiber och kabel-TV är anslutet till fastigheten och indraget i lägenheterna.

4. GEMENSAMMA ANORDNINGAR PÅ TOMTMARK

Parkeringsplats till varje lägenhet. Skidbodar och grillplats.

5. KORTFATTAD RUMSBESKRIVNING

Hall:

Klinkergolv. Tapet på vägg. Vitmålat innertak.

Sovrum 1:

Ekparkettgolv. Tapet på vägg. Vitmålat innertak. 4 st garderober.

Badrum:

Klinkergolv. Helkaklade väggar. Vitmålat innertak. Tvättställskommod. Dusch.

Bastu:

Klinkergolv

Sovrum 2:

Ekparkettgolv. Tapet på vägg. Vitmålat innertak. 4 st garderober.

Vardagsrum:

Ekparkettgolv. Tapet på vägg. Vitmålat innertak.

Kök:

Induktionshäll. Inbyggd varmluftsugn i rostfritt. Inbyggd mikro i rostfritt. Integrerad diskmaskin. Kombinerad kyl/frys i rostfritt. Vitmålade skåpluckor. Bänkskiva i laminat. Stänkskydd i kakel.

Toalett:

Klinkergolv. Helkaklade väggar. Vitmålat innertak. Tvättställskommod. Wc-stol. Tvättmaskin och torkskåp.

6. INVENTARIER

Hall:

Hatthylla och spegel.

Sovrum 1:

Dubbelsäng 1,60 bredd. Vägglampa.

Sovrum 2:

Dubbelsäng 1,80 bredd. Vägglampa.

Vardagsrum:

Bäddsoffa med divan. Fåtölj med pall. Soffbord. TV-bord. Smart TV 42 tum. Matbord med 6 st stolar.

Övrigt:

Komplett husgeråd för 8 personer. Lamellgardiner i samtliga fönster. Brandvarnare och brandsläckare.

7. SAMVERKAN MELLAN BYGGNADERNA

Byggnaderna ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske.

8. FÖRSÄKRING

Föreningen avser att hålla fastigheten fullvärdeförsäkrad med ansvarsförsäkring för styrelsen och bostadsrättstillägg för medlemmarna.

9. UTFÖRDA BESIKTNINGAR

Energideklaration:	2019-05-06
Statussyn	2019-05-06
OVK-besiktning:	2015-10-23

10. TAXERINGSVÄRDE

Taxeringsenhet: 325 – Hyreshusenhet, lokaler

Mark	403.000 kr
Byggnad	3.182.000 kr
Summa taxeringsvärde	3.582.000 kr

11. BERÄKNAD KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRÄRV

Kostnad för aktier	19.694.675 kr
Kostnad för fastigheten	17.300.000 kr
Kostnad för lagfart	260.325 kr
Kostnad för intygsgivare	45.000 kr
Kostnad för ekonomisk plan, upplåtelseavtal	300.000 kr
Summa anskaffningskostnad	37.600.000 kr

12. FINANSIERINGSPLAN

Lån	11.800.000 kr
Insatser	25.800.000 kr
Summa finansiering	37.600.000 kr

13. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER**Kapitalkostnad och amortering**

Föreningens räntekostnad har beräknats med en snittränta på 2,00% per år. Rak amortering med 1% av skuldbeloppet per år. Pantbrev som säkerhet i fastigheten.

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Räntekostnad
Bottenlån	11.800.000 kr	Ej fastställd	2,00%	236.000 kr
Summa	11.800.000 kr			236.000 kr

Amortering	118.000 kr
Räntekostnad	236.000 kr
Summa beräknad amortering och räntekostnad	354.000 kr

Avskrivningar

Föreningen ska enligt bokföringslagen (1990.1078) göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Föreningen avser att tillämpa linjär avskrivning i sin redovisning. Föreningen bedöms göra redovisningsmässiga avskrivningar år 1 enligt nedan. Underlaget för avskrivning grundar sig på 70% av föreningens anskaffningskostnad dvs 26.320.000 kr. Avskrivningsmetod K3.

Underlag för avskrivning	26.320.000kr
Avskrivningsbelopp år 1	263.200 kr

Föreningen tar inte ut årsavgift för att täcka kostnader hänförlig till avskrivningar. Årsavgiften täcker kostnad för föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amortering och avsättning till fonder.

Driftskostnader

Värme	85.919 kr
Vatten och avlopp	34.319 kr
Elkostnader	76.068 kr
Samfällighetsföreningen	58.714 kr
Försäkring	25.799 kr
Kabel-TV	21.081 kr
Internet	26.100 kr
Ekonomisk förvaltning	20.000 kr

Summa driftskostnader	348.000 kr
------------------------------	-------------------

Fondavsättning

Inom föreningen ska det bildas en fond. Avsättning till fond för yttre underhåll ska årligen avsättas med ett belopp motsvarande minst 30 kr per kvm. Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförandet av underhållet av föreningens hus. Byggnaderna byggdes 2014-2015, varför inte något underhållsbehov förutom löpande underhåll, ej beräknas föreligga år 1-11.

Summa fondavsättning	30.240 kr
-----------------------------	------------------

Fastighetsskatt

Summa fastighetsavgift/fastighetsskatt	35.850 kr
---	------------------

Övrigt	
Avsättning till dispositionsfond	6.790 kr
Summa övrigt	6.790 kr

Summa kapitalkostnad, driftskostnad, fastighetskatt och fondavsättning	774.880 kr
---	-------------------

14. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Avgift bostad 1.008 kvm x 769 kr per kvm	774.880 kr
Summa intäkter	774.880 kr

15. NYCKELTAL

Anskaffningskostnad per kvm	37.302 kr
Insats per kvm i snitt	25.595 kr
Lån per kvm	11.706 kr
Räntekostnad per kvm	234 kr
Amortering per kvm	117 kr
Avskrivning per kvm	261 kr
Driftskostnad per kvm	345 kr
Avsättning yttre fond per kvm	30 kr
Dispositionsfond per kvm	7 kr
Fastighetsskatt per kvm	36 kr
Avgift per kvm	769 kr
Kassaflöde, per kvm	652 kr
Insats i %	69%
Lån i %	31%

16. LÄGENHETSFÖRTECKNING**Hus A. Nedre Ängsvägen 5.**

Lghnr	Stl	Yta	Andel	Insats	Insats/kvm	Avgift/mån	Uteplats	
							Balkong	Braskamin
1001-01	3 rok	56 kvm	5,56	1.400.000	25.000	3.589	Uteplats	Nej
1002-02	3 rok	56 kvm	5,56	1.350.000	24.107	3.589	Uteplats	Nej
1003-03	3 rok	56 kvm	5,56	1.400.000	25.000	3.589	Uteplats	Nej
1101-04	3 rok	56 kvm	5,56	1.500.000	26.786	3.589	Balkong	Ja
1102-05	3 rok	56 kvm	5,56	1.450.000	25.893	3.589	Balkong	Ja
1103-06	3 rok	56 kvm	5,56	1.500.000	26.786	3.589	Balkong	Ja
Summa		336 kvm		8.600.000		21.534		

Hus B. Nedre Ängsvägen 7.

Lghnr	Stl	Yta	Andel	Insats	Insats/kvm	Avgift/mån	Uteplats	
							Balkong	Braskamin
1001-07	3 rok	56 kvm	5,56	1.400.000	25.000	3.589	Uteplats	Nej
1002-08	3 rok	56 kvm	5,56	1.350.000	24.107	3.589	Uteplats	Nej
1003-09	3 rok	56 kvm	5,56	1.400.000	25.000	3.589	Uteplats	Nej
1101-10	3 rok	56 kvm	5,56	1.500.000	26.786	3.589	Balkong	Ja
1102-11	3 rok	56 kvm	5,56	1.450.000	25.893	3.589	Balkong	Ja
1103-12	3 rok	56 kvm	5,56	1.500.000	26.786	3.589	Balkong	Ja
Summa		336 kvm		8.600.000		21.534		

Hus C. Nedre Ängsvägen 13.

Lghnr	Stl	Yta	Andel	Insats	Insats/kvm	Avgift/mån	Uteplats	
							Balkong	Braskamin
1001-13	3 rok	56 kvm	5,56	1.400.000	25.000	3.589	Uteplats	Nej
1002-14	3 rok	56 kvm	5,56	1.350.000	24.107	3.589	Uteplats	Nej
1003-15	3 rok	56 kvm	5,56	1.400.000	25.000	3.589	Uteplats	Nej
1101-16	3 rok	56 kvm	5,56	1.500.000	26.786	3.589	Balkong	Ja
1102-17	3 rok	56 kvm	5,56	1.450.000	25.893	3.589	Balkong	Ja
1103-18	3 rok	56 kvm	5,56	1.500.000	26.786	3.589	Balkong	Ja
Summa		336 kvm	100,00	8.600.000		21.534		

17. SAMMANSTÄLLNING YTA, INSATS OCH AVGIFT

Summa bostadsyta 1.008 kvm

Summa insats 25.800.000 kr

Summa avgift 64.602 kr

Lägenhetsytorna är uppmätt på ritning.

18. EKONOMISK PROGNOS

Intäkter	Ar1	Ar2	Ar3	Ar4	Ar5	Ar6	Ar7	Ar8	Ar9	Ar10	Ar11
Årsavgift	774.880	790.378	806.185	822.309	838.755	855.530	872.641	890.094	907.896	926.054	944.575
Summa	774.880	790.378	806.185	822.309	838.755	855.530	872.641	890.094	907.896	926.054	944.575

Kostnader	Ar1	Ar2	Ar3	Ar4	Ar5	Ar6	Ar7	Ar8	Ar9	Ar10	Ar11
Ränta	236.000	233.640	231.280	228.920	226.560	224.200	221.840	219.480	217.120	214.760	212.400
Amortering	118.000	118.000	118.000	118.000	118.000	118.000	118.000	118.000	118.000	118.000	118.000
Drift	348.000	354.960	362.059	369.300	376.686	384.220	391.905	399.743	407.737	415.892	424.210
Fast.skatt	35.850	36.567	37.298	38.044	38.805	39.581	40.372	41.180	42.003	42.844	43.700
Yttre fond	30.240	30.844	31.461	32.090	32.732	33.387	34.055	34.736	35.430	36.139	36.862
Disp.fond	6.790	6.925	7.064	7.205	7.349	7.496	7.646	7.799	7.955	8.114	8.276
Summa	774.880	780.936	787.162	793.559	800.132	806.884	813.818	820.938	828.245	835.749	843.448
Resultat	0	+9.442	+19.023	+28.750	+38.623	+48.646	+58.823	+69.156	+79.651	+90.305	+101.127

Bokföringsmässigt		Ar1	Ar2	Ar3	Ar4	Ar5	Ar6	Ar7	Ar8	Ar9	Ar10	Ar11
Underskott	Planenlig avskrivning	-263.200	-263.200	-263.200	-263.200	-263.200	-263.200	-263.200	-263.200	-263.200	-263.200	-263.200
	Återläggning amortering	+118.000	+118.000	+118.000	+118.000	+118.000	+118.000	+118.000	+118.000	+118.000	+118.000	+118.000
	Återläggning resultat	0	+9.442	+19.023	+28.750	+38.623	+48.646	+58.823	+69.156	+79.651	+90.305	+101.127
	Bokföringsmässigt Underskott/Överskott	-145.200	-135.758	-126.177	-116.450	-106.577	-96.554	-86.377	-76.044	-65.549	-54.895	-44.073

19. LIKVIDITETSPROGNOS

	Ar1	Ar2	Ar3	Ar4	Ar5	Ar6	Ar7	Ar8	Ar9	Ar10	Ar11
Ingående kassa	50.000										
Yttre fond	30.240	30.844	31.461	32.090	32.732	33.387	34.055	34.736	35.430	36.139	36.862
Disp.fond	6.790	6.925	7.064	7.205	7.349	7.496	7.646	7.799	7.955	8.114	8.276
Resultat	0	9.442	19.023	28.750	38.623	48.646	58.823	69.156	79.651	90.305	101.127
Likviditet	87.030	87.030	134.241	191.789	259.834	338.538	428.067	528.591	640.282	763.318	897.876
Ack.liikviditet	+87.030	+134.241	+191.789	+259.834	+338.538	+428.067	+528.591	+640.282	+763.318	+897.876	+1.044.141

Kalkylen grundar sig på följande antaganden:

Ränta år 1-11: 2,00%
 Driftskostnad, höjning år 1-11: 2,00%
 Fastighetsskatt, höjning år 1-11: 2,00%
 Yttre fond; höjning år 1-11: 2,00%
 Disp.fond, höjning år 1-11: 2,00%

Amortering:

Rak amortering 118.000 kr per år

Föreningens fastighetslån år 1: 11.800.000 kr

Föreningens fastighetslån år 11: 10.620.000 kr

Ränta:

Den beräknade räntan i kalkylen motsvarar en bindningstid på mer än 5 år. Ränteovert från Handelsbanken 2019-06-10.
 3mån=1,45%, 1år=1,45%, 2år=1,45%, 3år=1,45%,
 4år=1,45%, 5år=1,45%,

20. KASSAFLÖDESPROGNOS

Intäkter	Ar1	Ar2	Ar3	Ar4	Ar5	Ar6	Ar7	Ar8	Ar9	Ar10	Ar11
Årsavgift	774.880	790.378	806.185	822.309	838.755	855.530	872.641	890.094	907.895	926.054	944.575
Summa	774.880	790.378	806.185	822.309	838.755	855.530	872.641	890.094	907.895	926.054	944.575

Kostnader	Ar1	Ar2	Ar3	Ar4	Ar5	Ar6	Ar7	Ar8	Ar9	Ar10	Ar11
Ränta	236.000	233.640	231.280	228.920	226.560	224.200	221.840	219.480	217.120	214.760	212.400
Drift	348.000	354.960	362.059	369.300	376.686	384.220	391.905	399.743	407.737	415.892	424.210
Fast.skatt	35.850	36.567	37.298	38.044	38.805	39.581	40.372	41.180	42.003	42.844	43.700
Yttre fond	30.240	30.844	31.461	32.090	32.732	33.387	34.055	34.736	35.430	36.139	36.862
Dispfond	6.790	6.925	7.064	7.205	7.349	7.496	7.646	7.799	7.955	8.114	8.276
Summa	656.880	662.936	669.162	675.559	682.132	688.884	695.818	702.938	710.245	717.749	725.448
Överskott	+118.000	+127.442	+137.023	+146.750	+156.623	+166.646	+176.823	+187.156	+197.650	+208.305	+219.127
Amortering	-118.000	-118.000	-118.000	-118.000	-118.000	-118.000	-118.000	-118.000	-118.000	-118.000	-118.000
Överskott	0	+9.442	+19.023	+28.750	+38.623	+48.646	+58.823	+69.156	+79.651	+90.305	+101.127

21. KÄNSLIGHETSANALYS I. RÄNTE - OCH INFLATIONSFÖRÄNDRING

Årsavgift om
(kr per kvm)

Kalkylens inflationsmål
och:

	Ar1	Ar2	Ar3	Ar4	Ar5	Ar6	Ar7	Ar8	Ar9	Ar10	Ar11
1.Kalkylens ränta	769	784	800	816	832	849	866	883	901	919	937
2.Kalkylens Ränta+1%	886	900	915	930	944	960	976	992	1.009	1.026	1.042
3.Kalkylens Ränta+2%	1.003	1.016	1.029	1.043	1.057	1.071	1.086	1.101	1.116	1.132	1.148
4.Kalkylens Ränta+3%	1.120	1.132	1.144	1.157	1.169	1.183	1.196	1.210	1.224	1.239	1.253
5.Kalkylens Ränta-1%	652	668	685	702	720	738	756	774	793	812	832

Kalkylens
Räntenivå
och:

	Ar1	Ar2	Ar3	Ar4	Ar5	Ar6	Ar7	Ar8	Ar9	Ar10	Ar11
6.Inflationsmål 1%	777	792	808	824	840	857	875	892	919	928	946
7.Inflationsmål 2%	792	808	824	840	857	875	892	919	928	946	965

22. KÄNSLIGHETSANALYS II. ANSLUTNINGSGRAD 100%

Följande känslighetsanalyser utvisar de nödvändiga förändringar i årsavgiften vid olika anslutningsgrad: 100% anslutningsgrad innebär att samtliga lägenheter ombildas till bostadsrätt, 80% av den totala lägenhetsarean ombildas osv. Känslighetsanalysen visar vad årsavgiften behöver vara för att kassaflödet ska vara 0 kr varje år i kalkylen.

A. Anslutning 100%

	År1	År2	År3	År4	År5	År6	År7	År8	År9	År10	År11
Föreningens lån	11.800.000	11.682.000	11.564.000	11.446.000	11.328.000	11.210.000	11.092.000	10.974.000	10.856.000	10.738.000	10.620.000
Skuld-sättning i %	31,38%	31,07%	30,76%	30,44%	30,13%	29,81%	29,50%	29,19%	28,87%	28,56%	28,24%
Räntekostnad	236.000	233.640	231.280	228.920	226.560	224.200	221.840	219.480	217.120	214.760	212.400
Övriga kostnader	383.850	391.527	399.357	407.344	415.491	423.801	432.277	440.923	449.740	458.736	467.910
Avsättning fond och amortering	155.030	155.769	156.525	157.295	158.081	158.883	159.701	160.535	161.385	162.253	163.138
Summa	774.880	780.936	787.162	793.559	800.132	806.884	813.818	820.938	828.245	835.749	843.448
Årsavgift	774.880	790.378	806.185	822.309	838.755	855.530	872.641	890.094	907.896	926.054	944.575
Summa	774.880	790.378	806.185	822.309	838.755	855.530	872.641	890.094	907.896	926.054	944.575
Resultat	0	+9.442	+19.023	+28.750	+38.623	+48.646	+58.823	+69.156	+79.651	+90.305	+101.127
Avgift per kvm	769	784	800	816	832	849	866	883	901	919	937

23. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.

Några andra avgifter än det som redovisade utgår icke – vare sig av regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att inte föreningens ekonomi ska äventyras.

-Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

-Bostadsrättshavaren betalar hemförsäkring och bostadsrättstillägg.

De i den ekonomiska planen lämnade uppgifter angående beräknade kostnader och intäkter m.m. hänförs sig vid denna tidpunkt kända förutsättningar.

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vad som framgår vid föreningens upplösning eller likvidation.

24. NYTTJANDERÄTTSAVTAL

Mellan fastighetsägaren och Kungsbergets fritidsanläggningar AB, finns ett bindande nyttjanderättsavtal som är inskrivet hos Lantmäteriet. Bostadsrättshavaren sig att under vintersäsong lämna veckor för uthyrning. Se bilagt nyttjanderättsavtal.

NYTTJANDERÄTTSAVTAL

Kungsberget Hyllan

Fastigheter 1. Fastigheten Kungsberg 2:21. Nedan kallad Stamfastigheten.
2. Fastigheten Kungsberg 57:7. Nedan kallad Fastigheten

Ägare 1. till Stamfastigheten är Kungsbergets Fritidsanläggningar AB, 556 528-0434, Kungsbergsvägen 51, 810 28 Järbo (nedan kallad Kungsberget).
2. till Fastigheten är Kungsbergshyllan produktion AB, 556966-5366, Box 116, 813 21 Hofors (nedan kallad Hyllan).

Bakgrund Hyllan har förvärvat Fastigheten av ett till Kungsberget närstående bolag. Priset för Fastigheten är satt med hänsyn till den inskränkning som detta avtal kan medföra för Hyllan.

På fastigheten skall Hyllan uppföra ett eller två hus med lägenheter för fritidsboende. Under en tid skall Hyllan äga och förvalta Fastigheten, men på sikt planerar Hyllan att bilda bostadsrättsförening och sälja Fastigheten till den som i sin tur upplåter bostadsrätter till privatpersoner. Vad som sägs nedan beträffande Hyllan skall således då också gälla för bostadsrättsföreningen och dess medlemmar. Med "lägenhetsägare" nedan avses såväl Hyllan som den bostadsrättsförening och dess medlemmar som i framtiden kan komma att äga Fastigheten.

Syftet med detta avtal är att Kungsberget skall hyra ut lägenheterna i Hyllan de veckor under vintersäsongen som lägenhetsägarna inte själva använder dem. Båda parter gynnas. Kungsberget får många gäster till skidanläggningen som köper liftkort mm och lägenhetsägarna och får intäkter för driften av uthyrningen.

En förutsättning för att Kungsberget skulle sälja Fastigheten var att detta avtal kom till stånd och att det efterlevs. I annat fall riskerar Kungsberget genom överlåtelsen att gästantalet under vintersäsongen inte blir tillräckligt stort. Detta skulle innebära förlorade intäkter i form av bl.a. minskad försäljning av liftkort, aktiviteter, restaurangvaror, sportartiklar samt minskad skiduthyrning.

Hyllan ser å sin sida en fördel med att Kungsberget förmedlar uthyrning av lägenheterna då detta ger intäkter till Lägenhetsägarna. Hyllan anser att den ersättning som Lägenhetsägarna har möjlighet att erhålla för uthyrningen enligt detta avtal väl kompenserar lägenhetsägarna för det intrång som avtalet innebär.

Detta avtal gäller för föreningen och varje medlem som innehar en lägenhet.

Villkor

16a

- §1 Lägenhetsägaren disponerar fritt sin respektive lägenhet samtliga årets veckor utom vissa veckor under vintersäsong enligt nedan.
- Kungsberget har rätt att förmedla uthyrning av lägenheterna. Rätten gäller samtliga veckor, utom fyra (eller upp till åtta veckoslut), av respektive vintersäsong. Med vintersäsong avses den period som Kungsberget inför säsongen planerar att hålla liftar och skidbackar öppna, normalt från ca vecka 50 t.o.m. ca vecka 15.
- §2 Av intäkten som Kungsberget erhåller för uthyrningen till tredje man skall 75 % inklusive moms tillfalla lägenhetsägarna, exklusive eventuell återförsäljarprovision. Resterande 25 % inklusive moms tillfaller Kungsberget som förmedlingsprovision.
- §3 Kungsberget har skyldighet att i sin katalog och i övrig marknadsföring behandla och marknadsföra Fastigheten på samma sätt som Kungsberget behandlar egna fastigheter. Även beträffande fördelning av stugor till gäster skall Kungsberget sträva efter att Fastigheten uthyrs i samma omfattning som Kungsberget egna fastigheter av samma slag. Prissättning vid uthyrning till tredje man skall ske efter tidigare tillämpade principer och utgå från storlek, standard, läge och efterfrågan. Kungsberget har rätt att självständigt besluta om uthyrningspriser.
- §4 Föreningen och respektive lägenhetsägare svarar ensam för samtliga kostnader på fastigheten, såsom, men inte begränsat till, värme, el, vatten, slitage, samfällighetsavgifter, försäkring, fastighetsskatt och alla andra kostnader som är förknippat med ägande och nyttjande.
- §5 Lägenhetsägaren är skyldig att ha lägenheten inrättad så att den lämpar sig för att kunna ta emot minst det antal personer som lägenheten/stugan är byggd och marknadsförd för att inrymma. Det skall således finnas sängar samt möbler och husgeråd för det antalet personer. Möbler och inredning skall vara lämpade för uthyrningsverksamhet och väljas i samråd med Kungsberget. Husgeråd skall i omfattning och kvalitet överensstämma med vad Kungsberget anvisar.
- §6 Lägenhetsägaren är skyldig att tillse att en eventuell ny ägare av Fastigheten och av lägenheter i Fastigheten inträder i detta avtal i lägenhetsägarens ställe, oavsett hur en eventuell äganderättsövergång sker.
- §7 Detta avtal gäller under 34 år. Om avtalet inte sägs upp senast ett år innan det löper ut, av någon av parterna, förlängs det ytterligare tio år i taget, med samma uppsägningstid. Kungsberget medges rätt att inskriva detta avtal vid inskrivningsmyndigheten.
- §8 Övriga villkor för uthyrning, bokning, redovisning, betalning mm regleras av förmedlingsavtal, bilaga 1. Kungsberget har rätt att ensidigt ändra avtalsvillkoren i Förmedlingsavtalet om ändringen av villkoren inte i mer än ringa omfattning försämrar för lägenhetsägaren.

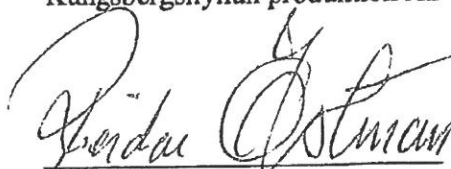
Kungsberget den 26 augusti 2019

Kungsbergets Fritidsanläggningar AB



Mikael Rundblom

Kungsbergshyllan produktion AB



Reidar Östman

2019091303871

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Kungsbergshyllan nr 1, organisationsnummer 769627–6208, daterad 2019-08-25 och lämnar följande intyg.

De faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. Förutsättningarna enligt 1 kap § 5 bostadsrättslagen är uppfyllda. Uppgiften om anskaffningskostnaden är beräknad.

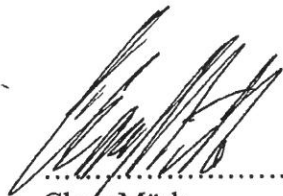
Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

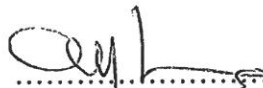
Vi har inte ansett det nödvändigt för vår bedömning av planen att besöka fastigheten.

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

Stockholm 2019-09-03



Claes Mörk
Jur.kand.
Innehar ansvarsförsäkring



Alf Larsson
Byggnadsing.
Innehar ansvarsförsäkring

(Av Boverket förklarade behöriga avseende hela riket att utfärda intyg angående ekonomiska planer och är ansvarsförsäkrade.)

Förteckning över handlingar som, förutom den ekonomiska planen varit tillgängliga:

Ekonomisk prognos och känslighetsanalys
Stadgar och registreringsbevis
Fastighetsinformation
Låneoffert SHB 2019-06-10
Aktieöverlåtelseavtal
Nyttjanderättsavtal 2019-08-26
Syn status 2019-05-06
Energideklaration 2019-05-06
Slutbesked 2015-03-12 och 2016-02-26
Utlåtande över slutbesiktning, inkl. bilagor, 2016-10-31
OVK-besiktning 2015-10-23 och 2016-10-26
Garanti och utfästelse avseende eventuellt osålda bostadsrätter 2019-08-25