

Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Utblicken 2

Kungälv's kommun, Västra Götaland.

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

	Sid.
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3-4
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	5
D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	5-6
E. Beräkning av föreningens årliga intäkter	7
Lägenhetsspecifikation till ekonomisk plan, bostadslägenheter	8
F. Ekonomisk prognos	9
G. Känslighetsanalys	10
H. Särskilda förhållanden	11

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Bostadsrättsföreningen Utblicken 2

Denna ekonomiska plan undertecknas elektroniskt

Lars Erixon

Annelie Alder

Bengt Gustafson

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Utblicken 2 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

I enlighet med vad som stadgas i Bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för att kunna teckna upplåtelseavtal under september 2022. Uppgifterna i ekonomisk plan grundar sig på kända förhållanden vid tidpunkten för planens upprättande, augusti 2022.

I mars 2022 påbörjades byggnationen av de 25 lägenheterna. Inflyttning sker i mars 2023.

En ekonomisk förening har förvärvat fastigheten Diseröd 1:128. Bostadsrättsföreningen har förvärvat den ekonomiska förening, vilken är ägare till fastigheten. Den ekonomiska föreningen har inga andra tillgångar än fastigheten och bedriver heller ingen verksamhet. Bostadsrättsföreningen avser sedan att fusioneras med den förvävade ekonomiska föreningen som äger fastigheten. I förvärvet av andelarna i den ekonomiska föreningen ingår att säljarna utför byggnation av bostadshus på fastigheten för den ekonomiska föreningens räkning.

Föreningens anskaffningskostnad för fastigheten beräknas till 85 000 000 /åttiofemmiljoner/kronor.

En Förvärvsgaranti är utfäst där säljarna åtar sig att förvärva osålda lägenheter.

För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer övertagna skattemässiga värdet ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst. Beräknat skattemässigt omkostnadsbelopp uppgår till ca 69 mkr.

I årsavgiften ingående avgifter och kostnader för hushållsel, varmvatten, värme och kallvatten fördelas på lägenheterna efter förbrukning. Varje bostadsrättsinnehavare svarar själv för kostnader för hemförsäkring, tele, tv (utöver grundutbud) och bredband.

Hushållsel, varmvatten, värme och kallvatten se vidare under Tabell E.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:..... Diseröd 1:128, Kungälv kommun

Adress:..... Envägen 2 , 442 77 Romelanda

Kommundel:..... Kungälv

Antal bostadslägenheter: 25 st

Boarea:..... 1 857 m²

Fastighetens areal..... 1 611 m²

Detaljplan..... Detaljplan för Disekulla och Diserödsskolan
Laga kraft 2017-06-14, aktbeteckning 1482-P213

Ledningsrätt..... Belastande 1482-2021/35.1

Gemensamhetsanläggning

Kungälv Diseröd GA:1
Ändamål: vägar och grönområde

Kungälv Diseröd GA:2
Ändamål: miljörum

Kungälv Diseröd GA:3
Ändamål: parkering

Gemensamma anordningar på fastigheten och i huset

- Ledningar för el, fiber, vatten, spillvatten och dagvatten
- Bergvärmeanläggning
- Vattenburet värmesystem med radiatorer
- Mekanisk till- och frånluftsventilation med värmeväxling
- Mätare för mätning av gemensam elenergi samt kallvatten
- Fastighetsnät fiber
- Solcellsanläggning för elproduktion
- Kodlås och porttelefon vid huvudentrén
- Hiss
- Separata undermätare med fjärravläsning för mätning av el, värme, vatten och varmvatten placerade i respektive lägenhet.

Gemensamma utrymmen i huset

- Teknikrum
- Lägenhetsförråd
- Barnvagn/Rullstolsförråd
- Cykelförråd

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på mark.
Stomme:	Prefabricerade pelare, väggar och bjälklag av betong.
Ytterväggar:	Målade prefabricerade sandwichelement av betong.
Yttertak:	Papp
Bjälklag:	Prefabricerade betongbjälklag.
Lägenhetsskiljande väggar:	Prefabricerade betongväggar.
Innerväggar:	Gips på stålregelstomme samt prefabricerade betongväggar.
Balkonger:	Prefabricerad betongplatta med räcken och inglasning.
Entréer	Entréparti av metall med kodlås och porttelefon.
Trapphus/ trapphallar:	Trapphus i betong med huvudtrappa och hiss. Postboxar vid entrén och tidningshållare vid varje lägenhetsdörr.
Fönster & Fönsterdörrar:	3- glas, trä med utvändig beklädnad av aluminium.
Uppvärmning:	Lägenheterna värms med vattenburen värme via radiatorer.
Luftbehandling:	Från- och tilluft med värmeväxling via lägenhetsaggregat.
TV/Tele/Data	Fastigheten ansluts med fiber. Fiberkonverter samt nät för TV, tele samt data i lägenhet.

Kortfattad rumsbeskrivning, bostäder

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall	Parkett	Målade	Grängat/ målad gips	Delvis försänkt gipsundertak.
Vardagsrum	Parkett	Målade	Grängat	Fönsterbänkar av kalksten.
Sovrum	Parkett	Målade	Grängat	Fönsterbänkar av kalksten.
Kök och matplats	Parkett	Målade	Grängat/ Målat	Skåp, kyl, frys alt kyl/frys, ugn, fläkt, micro, diskmaskin och häll samt stänkskydd ovan diskbänk. Fönsterbänkar av kalksten.
Wc/dusch/tvätt	Klinker	Kakel	Lackade plåtkassetter	Tvättmaskin och tumlare.
Klädkammare	Parkett	Målade	Målad betong	Ventilationskanaler och ventilationsaggregat. El- och IT-central.

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Kostnader.

1. Nybyggnadskostnad inkl mervärdesskatt, förvärv av föreningens fastighet inkl anslutningsavgifter, lagfartskostnader och fastighetsskatt till och med färdigställandeåret, mm.	85 000 000
2. Likviditetsreserv och oförutsett / föreningens kassamedel /	50 000
Summa anskaffningskostnad samt likviditetsreserv	85 050 000

Preliminärt beräknat taxeringsvärde för år 2024

	Bostäder		Lokaler / garage	Delsumma
	Flerbostadshus	Småhus		
Mark kronor	2 785 000	0	0	2 785 000
Byggnad kronor	24 600 000	0	0	24 600 000
SUMMA	27 385 000	0	0	27 385 000

D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader

Finansiering/Kapitalkostnader. År 1 efter färdigställandeåret (värdeåret).

Specifikation av lån och beräknade kapitalkostnader för första hela kalenderåret efter färdigställandeåret (värdeåret).

Med hänsyn till stigande driftkostnader, ökade amorteringar och kommande fastighetsavgift måste årsavgiften

höjas årligen. Räntekostnaden för beräknade lån är baserad på de i planen antagna räntenivåerna. Ändras dessa räntenivåer kan detta medföra såväl minskade som ökade räntekostnader.

OBS! Nedan redovisade lån och lånebelopp samt löptider och amorteringstider är preliminära och kan komma att ändras.

	Belopp kronor	Ränta		Amortering		Summa kronor
		procent	kronor	år	kronor	
Fastighetslån nr 1A 1a) d)	7 829 250	3,86%	302 209	100	78 293	380 502
Fastighetslån nr 1B 1b) d)	7 829 250	3,92%	306 907	100	78 293	385 200
Fastighetslån nr 1C 1c) d)	8 066 500	3,75%	302 494	100	80 665	383 159
Summa lån	23 725 000					
Upplåtelseavgifter	9 198 693					
Insatser	52 126 307					
Summa finansiering	85 050 000	---	911 610	---	237 250	1 148 860
Nettokapitalkostnad år 1						1 148 860

Ränteintäkt på föreningens kassa	Belopp: 50 000	Räntesats 0,00%	0
---	----------------	-----------------	----------

Not 1a) Lånets bindningstid är 3 mån. 100 års rak amortering.

Not 1b) Lånets bindningstid är 3 år. 100 års rak amortering.

Not 1c) Lånets bindningstid är 5 år. 100 års rak amortering.

Som säkerhet för lånen lämnas pantbrev i fastigheten.

Not 1d) I beräknade räntenivåer för föreningens lån finns en snittmarginal på ca 0,55% (ca 130 488 kr år 1) motsvarande 70 kr/m² och Den rörliga räntan förväntas höjas före föreningens tillträde och har därav beräknats med en högre marginal. Föreningen avser att förtidsbinda 3- och 5-årslånet varvid dessa har en marginal i ekonomisk plan motsvarande tillägget för en förtida räntebindning.

Kapitalkostnader från föregående sida

1 148 860

Avsättningar Avsättning till fastighetsunderhåll skall enligt stadgarna göras med minst
1 x aktuellt prisbasbelopp

52 500

Driftskostnader

	Kronor	
Inkl moms		
Teknisk förvaltning inkl städning	85 000	
Ekonomisk förvaltning	40 000	
Föreningens adm (styrelse och revisorer)	39 000	
Vattenförbrukning gemensam	3 000	
Uppvärmning gemensam	20 000	
Elförbrukning, gemensam	40 000	
Prel. Kostn. för värme- o varmvattenförbr. i bostäder. Prel. 65 kr/m2 år	120 705	
Preliminär kostnad för kallvatten i bostäder. Prel 30 kr/m2 år	55 710	
Hissar	6 000	
Löpande underhåll (ej fondfinansierat)	25 000	
Preliminär kostnad för hushållsel i bostäder. Prel 90 kr/m2 år.	167 130	
Sotning/kontroll ventilationsanläggning	40 000	
Renhållning	60 000	
Försäkringar	25 000	
Hyra entremattor	8 000	
Bredband	5 000	
Individuellt mätningssystem	6 000	
Vägförening	33 000	
Drift parkeringsplatser och grönytor	35 000	
Driftmarginal (avrundnings- o utjämningspost)	10 159	
Summa kostnader	823 704	823 704

Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning och normala boendevanor. Variationer över året förekommer, liksom att enskilda poster kan bli både högre och lägre.
Byggnaderna är under entreprenadtiden brandförsäkrad av entreprenören och kommer efter överlämnandet till bostadsrättsföreningen att försäkras till fullvärde. Föreningen kommer även att teckna ansvars- och allriskförsäkringar.

Fastighetsavgift för bostäder, se not nedan.

0

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER ÅR 1 ENLIGT OVAN, KRONOR

2 025 064

Not Beräknade underlag för kommande fastighetsavgift enligt nuvarande regler.
Fastighetsavgift för nybyggnation utgår ej de 15 första åren.

E. Beräkning av föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som förskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader och avsättningar täckas med årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas insatser. Insatserna motsvarar lägenheternas relativa bruksvärde.

	Enhet	Intäkt per enhet (i genomsnitt)	Intäkt kr	
Årsavgift bostäder exkl. el, värme o vatten	1 857 m2	843 kr/m2 år	1 565 451	
Intäkt bilplatser, carport	6 st	520 kr/månad	37 066	Vakansgrad 1 %.
Intäkt bilplatser, öppna	19 st	350 kr/månad	79 002	Vakansgrad 1 %.
Årsavgift för prel. kostn. för värme- o varmv.förbrukn., bostäder		65 kr/m2 år	120 705	
Årsavgift för prel. kostn. för kallvattenförbrukning, bostäder		30 kr/m2 år	55 710	
Årsavgift för preliminär kostnad för hushållsel, bostäder		90 kr/m2 år	167 130	
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER, ÅR 1, KR			2 025 064	2 025 064

Nyckeltal

Anskaffningskostnad kr per m2 BOA	45 773
Anskaffningskostnad kr per m2 BTA	32 221
Belåning kr per m2 BOA	12 776
Driftskostnader kr per m2 BOA år 1	444 exkl avsättningar
Årsavgift kr per m2 BOA år 1	1 028 inkl drift o prel. årsavgifter*
Amortering kr m2 BOA år 1	128
Avsättning till yttre fond kr m2 BOA år 1	28

* preliminär årsavgift för kostnader, som enligt styrelsebeslut ska regleras mot verkliga förbrukning, ingår med 185 kr/m2.

BERÄKNAT ÖVERSKOTT FRÅN ÅR 1 ATT BALANSERA I NY RÄKNING, KR	0
Föreningens kassamedel enligt punkt C och D	50 000

I efterföljande tabell E lämnas en specifikation över alla lägenheters huvuddata såsom årsavgifter, insatser och upplåtelseavgifter.

Tabell E. Lägenhetsförteckning

Lgh nr	Vån. plan	Lgh area m2 BOA	Lägenhetsbeskrivning 4, 5) RK	Andels tal %	Årsavgift (kall) kr	Preliminär årsavg. för varmv o värme kr 1)	Preliminär årsavg. för kallvatten kr 2)	Preliminär årsavg. för hushållsel kr 3)	Summa årsavgifter kr	Månadsavgift varm kr	Månadsavgift kall kr	Insats kr	Upp-låtelseavgift, kr	Summa insats och uppl.avg, kr
2:1001	1	93	3 RK	4,6931	73 468	6 045	2 790	8 370	90 673	7 556	6 122	2 446 337	198 663	2 645 000
2:1101	2	54	2 RK	3,2491	50 863	3 510	1 620	4 860	60 853	5 071	4 239	1 693 634	201 366	1 895 000
2:1102	2	85	3 RK	4,4306	69 359	5 525	2 550	7 650	85 084	7 090	5 780	2 309 506	135 494	2 445 000
2:1103	2	93	3 RK	4,6931	73 468	6 045	2 790	8 370	90 673	7 556	6 122	2 446 337	198 663	2 645 000
2:1104	2	62	2 RK	3,5117	54 974	4 030	1 860	5 580	66 444	5 537	4 581	1 830 518	264 482	2 095 000
2:1201	3	54	2 RK	3,2491	50 863	3 510	1 620	4 860	60 853	5 071	4 239	1 693 634	101 366	1 795 000
2:1202	3	85	3 RK	4,4306	69 359	5 525	2 550	7 650	85 084	7 090	5 780	2 309 506	235 494	2 545 000
2:1203	3	93	3 RK	4,6931	73 468	6 045	2 790	8 370	90 673	7 556	6 122	2 446 337	298 663	2 745 000
2:1204	3	62	2 RK	3,5117	54 974	4 030	1 860	5 580	66 444	5 537	4 581	1 830 518	164 482	1 995 000
2:1301	4	54	2 RK	3,2491	50 863	3 510	1 620	4 860	60 853	5 071	4 239	1 693 634	201 366	1 895 000
2:1302	4	85	3 RK	4,4306	69 359	5 525	2 550	7 650	85 084	7 090	5 780	2 309 506	335 494	2 645 000
2:1303	4	93	3 RK	4,6931	73 468	6 045	2 790	8 370	90 673	7 556	6 122	2 446 337	398 663	2 845 000
2:1304	4	62	2 RK	3,5117	54 974	4 030	1 860	5 580	66 444	5 537	4 581	1 830 518	264 482	2 095 000
2:1401	5	54	2 RK	3,2491	50 863	3 510	1 620	4 860	60 853	5 071	4 239	1 693 634	301 366	1 995 000
2:1402	5	85	3 RK	4,4306	69 359	5 525	2 550	7 650	85 084	7 090	5 780	2 309 506	485 494	2 795 000
2:1403	5	93	3 RK	4,6931	73 468	6 045	2 790	8 370	90 673	7 556	6 122	2 446 337	498 663	2 945 000
2:1404	5	62	2 RK	3,5117	54 974	4 030	1 860	5 580	66 444	5 537	4 581	1 830 518	364 482	2 195 000
2:1501	6	54	2 RK	3,2491	50 863	3 510	1 620	4 860	60 853	5 071	4 239	1 693 634	401 366	2 095 000
2:1502	6	85	3 RK	4,4306	69 359	5 525	2 550	7 650	85 084	7 090	5 780	2 309 506	585 494	2 895 000
2:1503	6	93	3 RK	4,6931	73 468	6 045	2 790	8 370	90 673	7 556	6 122	2 446 337	598 663	3 045 000
2:1504	6	62	2 RK	3,5117	54 974	4 030	1 860	5 580	66 444	5 537	4 581	1 830 518	464 482	2 295 000
2:1601	7	54	2 RK	3,2491	50 863	3 510	1 620	4 860	60 853	5 071	4 239	1 693 634	501 366	2 195 000
2:1602	7	85	3 RK	4,4306	69 359	5 525	2 550	7 650	85 084	7 090	5 780	2 309 506	735 494	3 045 000
2:1603	7	93	3 RK	4,6931	73 468	6 045	2 790	8 370	90 673	7 556	6 122	2 446 337	698 663	3 145 000
2:1604	7	62	2 RK	3,5117	54 974	4 030	1 860	5 580	66 444	5 537	4 581	1 830 518	564 482	2 395 000
SUMMA		1 857		100,0001	1 565 451	120 705	55 710	167 130	1 908 996			52 126 307	9 198 693	61 325 000

Anmärkning: Beträffande andelstal, se kapitel H, punkt 6.

- 1) Prel. årsavgift för varm- och värmevatten ingår i ovan redovisade årsavgifter med 65 kr/m² år. Verkl. kostn. regleras enl. uppmätning i efterskott.
- 2) Prel. årsavgift för kallvatten ingår i ovan redovisade årsavgifter med 30 kr/m² år. Verkl. kostn. regleras enl. uppmätning i efterskott.
- 3) Prel. årsavgift för hushållsel ingår i ovan redovisade årsavgifter med 90 kr/m² år. Verkl. kostn. regleras enl. uppmätning i efterskott.
- 4) Samtliga lägenheter har en balkong eller ett uterum. Lgh 2:1001, 2:1101, 2:1104 uppläts även med mark.
- 5) Lägenhetsytorna är uppmätta på ritning.

Lägenhetsbeteckningar

Sammanställning, Bostäder

Första siffran anger antal rum	I genomsnitt	Kronor	kr/m ²
RK : Rum och Kök	Årsavgift	1 908 996	1 028
	Summa insats och uppl.avgift	61 325 000	33 024

F. Ekonomisk prognos

År	1	2	3	4	5	6	11	16
År 1 är första året enligt ekonomisk plan (Avser prisläge i nominella tal aktuellt år)								
Årsavgifter	1 908 996	1 966 266	2 025 254	2 086 012	2 148 592	2 213 050	2 565 532	2 974 155
Årsavgifter, kronor per m2 BOA i genomsnitt.	1 028	1 059	1 091	1 123	1 157	1 192	1 382	1 602
Övriga intäkter								
Intäkter bilplatser	116 068	119 550	123 136	126 830	130 635	134 555	155 987	180 831
Summa intäkter *	2 025 064	2 085 816	2 148 390	2 212 842	2 279 227	2 347 605	2 721 519	3 154 986
Kapitalkostnader								
Räntor. Lån/lånedelar enl ekonomisk plan	911 610	902 493	893 377	884 261	875 145	866 029	820 448	774 868
Amorteringar	237 250	237 250	237 250	237 250	237 250	237 250	237 250	237 250
Driftskostnader (inkl löpande underhåll)	823 704	848 415	873 867	900 083	927 085	954 898	1 106 988	1 283 303
Avsättning för underhåll (periodiskt underhåll)								
Fondavsättningar	52 500	54 075	55 697	57 368	59 089	60 862	70 556	81 794
Övriga kostnader								
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	64 650
Årets överskott								
Betalnetto (ackumuleras till kassan)	0	43 583	88 199	133 880	180 658	228 566	486 277	713 121
Summa kostnader *	2 025 064	2 085 816	2 148 390	2 212 842	2 279 227	2 347 605	2 721 519	3 154 986
Ackumulerad kassabehållning b)	50 000	93 583	181 782	315 662	496 320	724 886	2 628 312	5 854 993
Avskrivningar K3 d)	1 175 000	1 175 000	1 175 000	1 175 000	1 175 000	1 175 000	1 175 000	1 175 000
Årets redovisningsmässiga re: a)	-885 250	-840 092	-793 854	-746 502	-698 003	-648 322	-380 917	-142 835
Ränteantagande (medelränta) c)	3,84%	3,84%	3,84%	3,84%	3,84%	3,84%	3,84%	3,84%
Inflationsantagande	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%

* I intäkter och kostnader inkluderas här de poster som påverkar medlemmarnas årsavgifter, dvs även inkomster och utgifter.

Årsavgifterna och hyresintäkterna (i förekommande fall) beräknas under redovisningsperioden öka med 3 % per år räknat från och med året efter År 1.

Not a) Det förutsätts att avskrivningar ska göras i enlighet med god redovisningssed. Detta kommer, enligt nuvarande normer, att ge ett redovisningsmässigt underskott. Detta påverkar inte föreningens likviditet då årsavgiften täcker löpande driftskostnader, avsättningar och amorteringar.

Not b) Till ackumulerad kassabehållning tillkommer avsättning för underhåll.

Not c) Redovisad medelränta är avrundad till två decimaler.

Not d) Avskrivningen enligt komponentavskrivning K3

G. Känslighetsanalys

År	1	2	3	4	5	6	11	16
År 1 är första året enligt ekonomisk plan. (Avser prisläge i nominella tal aktuellt år)								
Årsavgift i kr/m2 BOA i genomsnitt:								
Antagen inflationsnivå och								
1. Antagen räntenivå	1 028	1 059	1 091	1 123	1 157	1 192	1 382	1 602
2. Antagen räntenivå +1 %	1 156	1 185	1 216	1 247	1 280	1 313	1 497	1 710
3. Antagen räntenivå +2 %	1 284	1 312	1 341	1 371	1 402	1 434	1 612	1 819
5. Antagen räntenivå -1 %	900	932	965	999	1 034	1 070	1 267	1 493
Antagen räntenivå och								
8. Antagen inflationsnivå + 1 %	1 028	1 064	1 100	1 138	1 178	1 219	1 446	1 723
9. Antagen inflationsnivå + 2 %	1 028	1 068	1 110	1 154	1 199	1 247	1 516	1 862
10. Antagen inflationsnivå - 1 %	1 028	1 054	1 081	1 108	1 137	1 166	1 323	1 496

Anmärkning:

Analysen redovisar hur förändrade låneräntor och ändrad inflation påverkar årsavgiften för bostäder. Alla övriga förutsättningar är i princip oförändrade. Känslighetsanalysens beräkningar utgår från att årets överskott (betalnetto) för de redovisade analysfallen är lika med de årliga värden som finns redovisade i ekonomisk plan.

Redovisningen utgår från att årsavgifterna, vid antagen räntenivå, skall höjas med 3 % per år räknat från och med året efter År 1 och för övriga analysfall varierar avgiftshöjningen, vilket framgår av ovanstående tabell.

Ränteintäkten från medel i föreningskassan beräknas med en räntesats på 0 % per år.

Eftersom föreningen förutsätts vara ett privatbostadsföretag har ingen inkomstskatt beräknats.

Vid analys av inflationens påverkan på boendekostnaden (punkt 8, 9, 10) tas hänsyn till förändringar av driftkostnader, fond-avsättningar och fastighetsavgift för bostäder från år 16.

Dessa poster, liksom årets överskott, förutsätts följa den årliga utvecklingen enligt redovisningen i ekonomisk plan.

I beräknade räntenivåer för föreningens lån finns en snittmarginal på ca 0,55% (ca 130 488 kr år 1) motsvarande 70 kr/m2 och år. Den rörliga räntan förväntas höjas före föreningens tillträde och har därav beräknats med en högre marginal. Föreningen avser att förtidsbinda 3- och 5-årslånet varvid dessa har en marginal i ekonomisk plan motsvarande tillägget för en förtida räntebindning.

H. Särskilda förhållanden

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats och upplåtelseavgift med belopp som anges ovan och årsavgift med belopp enligt ovan eller med belopp som styrelsen beslutar om.
Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan i enlighet med föreningens stadgar uttas efter beslut av styrelsen.
Ändring av insats beslutas av föreningsstämma.
2. Individuella tillval betalas av respektive bostadsrättshavare utöver insats och upplåtelseavgift. Betalningen av tillval sker direkt till entreprenören.
3. I årsavgiften ingående avgifter och kostnader för hushållsel, varmvatten, värme och kallvatten fördelas på lägenheterna efter förbrukning. Varje bostadsrättshavare svarar själv för kostnader för hemförsäkring, tele, bredband samt tv utöver grundutbud.
4. Några andra avgifter än de som är redovisade ovan utgår inte, vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget, som kan kräva höjningar av årsavgifter för att inte föreningens ekonomi skall äventyras.
5. Enligt föreningens stadgar har varje medlem en röst på föreningsstämman.
Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt, har dock dessa endast en röst tillsammans.
Endast den medlem som har fullgjort sina förpliktelser mot föreningen är röstberättigad.
6. Föreningens årliga kostnader fördelas efter bostadsrätternas insatser, enligt ekonomisk plan. Insatserna är bland annat baserade på lägenheternas utrustning och area. Eventuella mindre avvikelser i arean påverkar inte de fastställda insatserna. Med utgångspunkt från fastställda insatser beräknas lägenheternas andelstal.
7. Föreningen har andelstal i Diseröd Vägförening (GA:1) och betalar en årlig avgift för detta. Föreningen har även tillsammans med Brf Utblicken 1 andelstal i Diseröd GA:2 och GA:3 omfattande miljörum och parkeringsytor. Föreningarna delar på kostnader förknippade med dessa gemensamhetsanläggningar utifrån andelstal.
8. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
9. Om mark tillhör bostadsrätten åligger det bostadsrättshavare att också ansvara för och bekosta skötsel av detta markområde. Det framgår av upplåtelseavtal om mark ingår i upplåtelsen.
10. Bostädernas faktiska areor är avrundade till heltal i enlighet med avrundningsreglerna i Svensk Standard, vilket här innebär att lägenhetsarean endast anges i heltal utan decimaler.

INTYG ENLIGT 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Utblicken 2, org nr: 769639-6436

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga och avser beräknad anskaffningskostnad för föreningens fastighet. Anskaffningskostnaden är inte angiven som slutlig i planen.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

Föreningen har ett hus med totalt mer än tre lägenheter som avses upplåtas med bostadsrätt. Vi anser att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen för registrering av planen är uppfyllda.

Vi har inte besökt fastigheten i samband med intygsgivningen. Vi bedömer att besök på fastigheten inte kan tillföra något av betydelse för vår granskning med beaktande av tillgängliga handlingar och samtal med kontrollansvarig.

Båda intygsgivarna har ansvarsförsäkring.

Intyget undertecknas digitalt

Advokat Sören Birkeland

Advokat Kjell Karlsson

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående kostnadskalkyler och ekonomiska planer

Bilaga till granskningsintyg dat 2021-03-29 avseende ekonomisk plan för Brf Utblicken 2, org nr: 769639-6436

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Registreringsbevis föreningen, 2022-08-29
2. Stadgar, föreningen, antagna 2021-03-02
3. Andelsöverlåtelseavtal, 2021-03-26
4. Ritningar, bofaktablad, odaterade
5. Ritning bygghandling, 2021-02-01- -2021-05-27
6. Situationsplan, 2021-02-01
7. Markritningar, 2021-02-01- - 2021-05-03
8. Produktionsplan, odaterad
9. Byggnadsbeskrivning, 2021-12-10
10. Teknisk beskrivning mark, 2021-02-01
11. Teknisk beskrivning, rörsystem, 2021-02-01
12. Teknisk beskrivning, luftbehandling 2021-02-01
13. Bygghandling, hisssystem, 2021-02-01
14. Tecknings beskrivning El- och telesystem, 2021-02-01
15. Beräkning taxeringsvärde, 2022-08-29
16. Andelsöverlåtelseavtal, Ek förening, 2021-03-26
17. Finanseringsoffert, 2022-08-23
18. Registreringsbevis, Disebyggaren Två ek. för. 2020-01-07
19. Registreringsbevis, Öxnebo Ett AB, 2020-03-09
20. Registreringsbevis, Öxnebo Två AB, 2020-03-09
21. Registreringsbevis, Öxnebo Tre AB, 2020-03-09
22. Fastighetsdatautdrag, 2022-08-29
23. Servitutsavtal, utkast, odaterat
24. Sammanställning teknisk beskrivning, odaterad,
25. Utdrag lantmäteriet, Diseröd GA:1, 2020-04-28
26. Bygglovsbeslut, 2021-01-21
27. Förrättningshandling, beskrivning, Kungälv Diseröd GA:1, GA:2 och GA:3, december 2021



Document history

COMPLETED BY ALL:

01.09.2022 12:53

SENT BY OWNER:

Carolina Axelsson · 31.08.2022 15:25

DOCUMENT ID:

rk7BzJ6ks

ENVELOPE ID:

rJGbbJTKs-rk7BzJ6ks

DOCUMENT NAME:

Ekonomisk plan Brf Utblicken 2 2022-08-29.pdf

13 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lars Anders Herbert Erixon lars@hpboende.se	Signed Authenticated	01.09.2022 07:02 01.09.2022 07:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 26/02/1960) IP: 146.66.235.110
2. ANNELIE ALDER annelie.alder@advisorgruppen.se	Signed Authenticated	01.09.2022 07:52 01.09.2022 07:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 05/10/1962) IP: 146.66.236.173
3. Bengt Gunnar Gustafsson bengt.gustafson@ubab.com	Signed Authenticated	01.09.2022 10:32 01.09.2022 10:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 19/03/1936) IP: 212.247.54.158
4. KJELL KARLSSON kjell.karlsson@advokatdelta.se	Signed Authenticated	01.09.2022 12:02 01.09.2022 11:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 30/03/1961) IP: 2.70.148.155
5. Sören Elon Elias Birkeland soren@advokatbirkeland.se	Signed Authenticated	01.09.2022 12:53 01.09.2022 12:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 09/10/1953) IP: 213.136.53.19

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed