

EKONOMISKPLAN FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN Backgläntan 1, ORG.NR 769640-5963

Gävleborgs Län, Sandvikens kommun

Denna ekonomiska plan är upprättad av styrelsen i BRF Backgläntan 1 under fjärde kvartalet 2022.



Innehållsförteckning	Sida
1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	3
2. BESKRIVNING AV FASTIGHET	4
3. FÖRVÄRVSKOSTNAD OCH FINANSIERINGSPLAN	5
4. FÖRENINGENS KALKYL MED PROGNOZ	6
5. LÄGENHETSFÖRTECKNING	8
6. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	9



1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Backgläntan 1 (769640-5963) som registrerades 2021-11-22 med säte i Sandvikens kommun har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande i föreningens hus, 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 i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelse. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen är lagfaren ägare till fastigheten Sandviken Kungsberg 57:57. Föreningens enda tillgångar är fastigheten, byggnaderna därpå samt det aktiebolag (som tidigare ägde fastigheten).

Den latent skatteskulden beräknas till ca 3,8 msek givet dagens aktuella bolagsskatt. Skatteskulden blir aktuell först om föreningen avyttrar sin fastighet.

Föreningens förvärv av fastigheten har skett genom att föreningen har förvärvat ett aktiebolag vars enda tillgång var fastigheterna. Föreningen förvärvade därefter fastigheterna av bolaget, och bolaget planeras att avvecklas därefter. Föreningen övertar genom förvärvet en framtida skatteskuldighet som vid en eventuell försäljning av fastigheterna, beräknas på mellanskillnaden av fastigheternas förvärvspris och framtida försäljningspris.

Den ekonomiska prognosen blir aktuell som jämförelse mot faktiskt ekonomiskt utfall under det första hela räkenskapsåret efter att byggnationerna är avslutade och slutbesiktigade.

För att kunna upplåta bostadsrätter har styrelsen i föreningen upprättat denna ekonomiska plan, i enlighet med Bostadsrättslag (1991:614) kap 3 § 1. Uppgifterna i den ekonomiska planen grundar sig på beräknad förvärvskostnad samt föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader, baserat på de uppgifter som uppskattningar som styrelsen gör denna dag. Driftskostnaderna bygger på uppskattningar av vad som anses marknadsmässiga. Innan föreningen påbörjade byggnationen på fastigheten fanns ingen byggnation därpå.

Föreningen har tagit emot förskott och säkerhet genom förskottsgarantiförsäkring är tecknad hos Nordic Guarantee i enlighet med bostadsrättslagen (1991:614) kap 4 § 2.

Styrelsen har ingått avtal med totalentreprenad enligt ABT06 med NHG Entreprenad AB, org.nr 559334-9482, om att till riktpreis (utan index) med ett takpris genomföra föreningens byggnation. Upplåtelse och inflytt av bostadsrätterna beräknas ske enligt följande plan; etapp 1 vecka 51 2022, etapp 2 vecka 4 2023, etapp 3 vecka 6 2023, etapp 4 vecka 8 2023 och etapp 5 vecka 9 2023.

Husen ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske. Föreningen avser att bli en skäpta förening och består av 40 lägenheter upplåtna som bostadsrätt i 10 byggnader.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fakta om fastigheten

Fastighetsbeteckning	Sandviken Kungsberg 57:57
Adress	Bostäderna åsätts nya adresser i samband med upplåtelsen
Upplåtelseform	Äganderätt/lagfart
Tomtareal	9 533 kvm
Detaljplan	Kungsbergt Hyllan, 2181K-P12/5
Beviljat bygglov	2022-02-16
Startbesked	2022-06-09
Samfällighet	Under upprättande
Servitut	Avtalsservitut VA-ledning
Bostadsarea	2 660 kvm uppmätt på ritning
Biarea	-
Lägenheter	40 stycken
Byggnader	10 stycken
Byggnadsutformning	Friliggande tvåplans hus
Parkering	Två parkeringar per lägenhet i området
Typkod	230
Byggnads år	2022
Försäkring	Fullvärdesförsäkring
Nuvarande taxeringsvärde	Ej fastställt

Tekniska anordningar

Gemensam vattenmätning placeras så nära förbindelsepunkt mot allmänna ledningar som möjligt. Ventilation är specifik för respektive hus och består av mekaniskfrånluft ventilation. Varje lägenhet har separat räkneverk för el och debiteras för förbrukning. För vatten och avlopp utgår en fast avgift.

Uppvärmning sker via central anslutningspunkt för fjärrvärme.

Gemensamhetsanläggning svarar för sophantering på tillgängligt avstånd för samtliga bostadsrättsinnehavare.

Varje lägenhet förses med fiber och kablage för eget nätverk inom lägenheten.

Gemensamma anordningar, tomtmark och parkeringsytor

Parkeringsytor finns för respektive bostadsrätt, enligt separat parkeringsschema. En i närheten av huset och en i området.

Samfällighetsföreningar

Fastigheterna ingår i en samfällighetsförening (som hanterar skötsel av vägar, parkering, natur underhåll och längdskidspår och liknande aktivitet).

Servitut

Samtliga fastigheter är förmånstagare avseende vatten och avloppsservitut.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Kantbalk
Stomme och ytterväggar	Trä
Fasad	Trä
Yttertak	Sedumtak
Innertak	Träpanel
Fönster	Tre-glas fönster
Dörrar	Trä utsida
Ventilation	Mekaniskfrånluft
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme
Tvättstuga	Nej
Våningar	Två våningar
Uteplats/terrass	Alla lägenheter har egen uteplats / terrass

Kortfattad rumsbeskrivning

Klinkergolv i hall samt våtrum. I övrigt trägolv. Väggar är målade. Väggar i badrum är kaklade.

Köket är utrustat med kyl/frys, spis/ugn och diskmaskin. Badrummen är utrustade med dusch, wc, handfat och tvättställ.

Nödvärdigt underhållsbehov

Då byggnaderna är nyproducerade beräknas inget omfattande underhåll behöva utföras under den närmaste 10-årsperioden. Dock krävs årligen en normal tillsyn/kontroll utvändigt i form av rensning av takrännor, kontroll av tak, fasader, fönster och dörrar för att säkerställa klimatskyddet, samt invändig kontroll av installationer, elektrisk utrustning, värme och ventilation i enlighet med tillverkarnas rekommendationer och gällande föreskrifter.

Försäkring

Entreprenören ombesörjer att fastigheten hålls försäkrad under entreprenadtiden och därefter övertar föreningen ansvaret för att husen är fullvärdesförsäkrade samt styrelseansvarsförsäkring finns tecknat.

Taxeringsvärde

Fastigheten är befriad från fastighetsavgift de femton första åren. Taxeringsvärde är för närvarande inte känt, men har m h a Skatteverkets e-tjänst beräknats till 19 200 000 kr (varav byggnadsvärde 11 200 000 kr och mark 8 000 000 kr) utifrån följande förutsättningar:

Värdeområde	2181026
Boyta (kvm)	2 660
Årshyra per kvm och år i värdeområdet (kr)	1563,00

Ekonomisk förvaltare

Föreningen administreras av AC Advisory

Finansiering

Föreningen avser att finansieras av SEB.

Övrigt

Varje bostadsrättsinnehavare svarar enskilt för avgifterna och kostnaderna för uppvärmning, varmvatten, hushållsel, telefon, TV, internet och hemförsäkring inkl bostadsrättstillägg.

Pantbrev i fastigheterna kommer att utgöra säkerhet för de lån som föreningen upptar. Föreningen ska enligt lag göra bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaden. Avskrivningar på byggnaden påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat, men inte dess likviditet. Föreningens kostnader för avskrivning täcks inte av årsavgiftsuttaget.

Ytorna för bostadsrätterna är uppmätta på ritning och byggnadernas totala yta (BOA) uppgår till 2 660 kvm (och därför kan avvikelser mot verkligheten förekomma).

3. BERÄKNAD FÖRVÄRVSKOSTNAD OCH FINANSIERINGSPLAN

Förvärvskostnad (KR)

Köpeskilling fastighet och aktier	19 840 000
Byggnation och entreprenad	91 000 000
Startkassa	150 000
Summa:	110 990 000

Den totala förvärvskostnaden enligt ovan innefattar samtliga kostnader för föreningen. Förutom anskaffningskostnad för mark och entreprenadsumma inklusive moms så ingår även kostnad för lagfart, föreningsbildande, förskottsgarantiförsäkring, granskning och intyg m.m.

Skulle kostnaden för byggnationen över- eller underskridas kommer köpeskillingen för aktierna i samband med fastighetsförvärvet att justeras i motsvarande mån.

Finansieringsplan (KR)

Medlemsinsatser	85 720 000
Banklån	25 270 000
Summa finansiering	110 990 000

Lån	Belopp	Bindningstid	Ränta	Ränta år 1	Amortering år 1	Summa år 1
1	8 423 333	3 mån, stibor 90	3,97%	334 406	42 117	0,50% 376 523
2	8 423 333	3 mån, stibor 90	3,97%	334 406	42 117	0,50% 376 523
3	8 423 334	3 mån, stibor 90	3,97%	334 406	42 117	0,50% 376 523
	25 270 000			1 003 219	126 351	1 129 570

Villkoren för lånen är baserade på offert från Skandinaviska Enskilda Banken (SEB) daterad 2022-09-26 dock att räntorna angivna häri är högre än de offererade räntorna för att lämna en buffert för ränteökningar under tidsperioden från offerten till tillträde härunder (och därmed fastställande av räntorna). Offererade ränta stibor 90 dagar uppgår till 3,67 %, vilket ger en räntebuffert på ca 75 810 kr första året. Denna ekonomiskaplan räknar med ett räntemedel på 3,97%.

Föreningen har en startkassa på 150 000 kr.

4. BERÄKNAD INTÄKTER OCH KOSTNADER

Kapitalkostnader och driftskostnader

Kapitalkostnader	Kr	Kr/kvm
Räntor	1 003 219	377,15

Driftskostnader*	Kr	Kr/kvm
Fastighetsförsäkring	66 500	25,00
Drift (snöröjning, väg mm)	29 260	11,00
Renhållning	37 240	14,00
VA-avgift	101 080	38,00
Uppvärmning / varmvatten	199 500	75,00
Teknisk förvaltning	53 200	20,00
Administrativ förvaltning	53 200	20,00
Totalt	539 980	203,00

Fastighetsskatt

För nyproducerade bostäder gäller efter 2012 avgiftsfrihet de första 15 åren. Föreningen väntas betala fastighetsskatt från och med år 16 om 78 545 kr (1 964 kr per bostad enligt aktuell beräkningsmodell justerat för inflation).

Avskrivningar

Föreningen ska enligt bokföringslagen göra avskrivningar på byggnad vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditeten. Avskrivningstakt är 100 år. Föreningen följer K2.

Det bokförda värdet på fastigheten fastställs slutligen i redovisningen och bedöms motsvara 111 mkr varav byggnad 91 mkr. Det bokförda värdet bygger på vissa antaganden och kan komma att ändras för att motsvara rekommendationer från exempelvis Bokföringsnämnden.

Bokfört värde byggnad kr	Avskrivning enl K2 kr/år	Redovisningsmässig kostnad kr/kvm/år
91 000 000	910 000	342

Amortering

Amorteringar på lån	Kr
Amortering år 1	126 351

Amortering sker om 0.50% årligen de första 16 åren, därefter ökar den till 1.25% årligen.

Fondavsättning

Fondavsättning	Kr
Fondavsättning kr/kvm	17,11
Fondavsättning år 1	45 500

Inom föreningen ska det bildas en fond för yttre underhåll. Avsättning till fonden ska årligen ske enligt antagen underhållsplan. Skälig avsättning är enligt föreningens preliminära underhållsplan (beräknat som ca 5 % av avskrivningskostnaden) 45 500 kr år 1 för att sedan öka i takt med inflationen.

Sammanställning

Sammanställning	Kr
Kostnader	1 543 199
Amortering	126 351
Fondavsättning	45 500
Totalt	1 715 050
Totala årsavgifter*	1 715 050
Totalt	1 715 050

*Årsavgift total inkluderar utdebitering av uppvärmning / varmvatten.

Övriga upplysningar om ekonomiska prognosen

Antagen genomsnittsränta 3,97 %. Enligt bankkoffert med 3 månaders bindningstid.

Inflationsantagande: 2,00 %

Ränteökning: 0,1 % per år

Kredittiden för föreningens lån är lika med villkorstiden.

*Därutöver betalas av medlemmen direkt till leverantören: Kabel-tv, hushållsel och bredband/telefoni samt hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Observera att ovanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden. Förändring av årsavgiften kan komma att ske vid behov.

Nyckeltal	Kr
BRF Anskaffningskostnad per kvm	41 726
BRF belåning per kvm år 1	9 500
Genomsnittlig insats per kvm	32 226
Driftskostnader per kvm år 1	203,00
Genomsnittlig årsavg/kvm/år 1	644,76
Kassaflöde ränteutgifter per kvm/år 1	377,15
Kassaflöde driftsutgifter per kvm/år 1	203,00
Kassaflöde amortering per kvm/år 1	47,50
Kassaflöde fondavsättning per kvm/år 1	17,11
Tot utgifter (kassaflöde) per kvm/år 1	627,65
Belåningsgrad	22,77%

Årsavgiften är fördelad i förhållande till andelstal, som i sin tur är beräknad efter BOA-kvm per bostadsrätt.

Övriga definitioner

mkr = miljoner kronor

4. FÖRENINGENS KALKYL MED PROGNOIS

ÅR	1	2	3	4	5	6	11	16
ÅRLIGA KOSTNADER								
Totalt lånebelopp	25 270 000	25 143 649	25 017 298	24 890 947	24 764 596	24 638 245	24 006 490	23 374 735
Kapitalkostnader								
Räntekost. Föreningslån	1 003 219	1 023 347	1 043 221	1 062 843	1 082 213	1 101 330	1 193 123	1 278 598
Amortering	126 351	126 351	126 351	126 351	126 351	126 351	126 351	126 351
Avskrivning	910 000	910 000	910 000	910 000	910 000	910 000	910 000	910 000
Delsumma kap-kost.	2 039 570	2 059 698	2 079 572	2 099 194	2 118 564	2 137 681	2 229 474	2 314 949
Driftskostnader								
Administration	53 200	54 264	55 349	56 456	57 585	58 737	64 851	71 600
Försäkring	66 500	67 830	69 187	70 570	71 982	73 421	81 063	89 500
Uppvärmning / varmvatten	199 500	203 490	207 560	211 711	215 945	220 264	243 189	268 501
V/A	101 080	103 102	105 164	107 267	109 412	111 600	123 216	136 040
Skötsel	53 200	54 264	55 349	56 456	57 585	58 737	64 851	71 600
Renhållning	37 240	37 985	38 744	39 519	40 310	41 116	45 395	50 120
Övrigt	29 260	29 845	30 442	31 051	31 672	32 305	35 668	39 380
Delsumma driftskostn.	539 980	550 780	561 795	573 031	584 492	596 182	658 233	726 742
Övriga kostnader								
Fastighetsavgift/-skatt	0	0	0	0	0	0	0	78 545
Avsättning yttre underhåll	45 500	46 410	47 338	48 285	49 251	50 236	55 464	61 237
Delsumma övriga kostnader	45 500	46 410	47 338	48 285	49 251	50 236	55 464	139 782
Återföring av ej likviditetspåverkande poster	-910 000	-910 000	-910 000	-910 000	-910 000	-910 000	-910 000	-910 000
SUMMA ÅRLIGA NETTOKOSTNADER	1 715 050	1 746 887	1 778 706	1 810 510	1 842 306	1 874 098	2 033 170	2 271 473
ÅRLIGA INTÄKTER								
Vidarefakturering	199 500	203 490	207 560	211 711	215 945	220 264	243 189	268 501
Nettoavgifter bostadsrätt	1 515 550	1 543 397	1 571 146	1 598 800	1 626 361	1 653 834	1 789 981	2 002 972
SUMMA NETTOINTÄKTER	1 715 050	1 746 887	1 778 706	1 810 510	1 842 306	1 874 098	2 033 170	2 271 473
Nettoårsavgift kr/kvm/år	570	580	591	601	611	622	673	753
SUMMA KASSAFLÖDE	0	0	0	0	0	0	0	0

Ekonomisk känslighets analys

I nedanstående känslighetsanalys visas vilken inverkan ändrad inflationstakt och ändrade räntenivåer kan få för föreningens medlemmars årsavgifter. Ingen hänsyn är tagen till att föreningens lån kan vara uppdelat i flera delar med olika räntebindingstider och att räntepåverkan i verkligheten därmed blir mindre.

ÅR	1	2	3	4	5	6	11	16
Beräknad nivå på								
nettoavgiften	1 515 550	1 543 397	1 571 146	1 598 800	1 626 361	1 653 834	1 789 981	2 002 972
Nödvändig avgiftsnivå vid ränta								
+1%	1 967 750	1 998 324	2 028 879	2 059 420	2 089 952	2 120 480	2 273 235	2 505 220
+2%	2 220 450	2 249 760	2 279 052	2 308 329	2 337 598	2 366 863	2 513 300	2 738 968
-1%	1 462 350	1 495 451	1 528 533	1 561 601	1 594 660	1 627 715	1 793 106	2 037 726
Nödvändig avgiftsnivå vid inflation								
+1%	1 715 050	1 751 377	1 783 285	1 815 182	1 847 071	1 878 958	2 038 536	2 277 397
+2%	1 715 050	1 756 777	1 788 793	1 820 800	1 852 801	1 884 803	2 044 989	2 284 522
-1%	1 715 050	1 740 577	1 772 270	1 803 946	1 835 610	1 867 268	2 025 630	2 263 147

5. LÄGENHETSFÖRTECKNING

Årsavgiften är fördelad i förhållande till andelstal, som i sin tur är beräknad efter BOA-kvm per bostadsrätt.

Lgh nr	BOA yta	Andelstal	Insats	Insats/kvm	Års.avg grund	Års.avg uppv	Års.avg tot	Mån.avg gr	Årsavg gr/kvm
1	77	2,8947%	2 488 000	32 312	43 871	5 775	49 646	3 656	570
2	77	2,8947%	2 488 000	32 312	43 871	5 775	49 646	3 656	570
3	56	2,1053%	1 798 000	32 107	31 906	4 200	36 106	2 659	570
4	56	2,1053%	1 798 000	32 107	31 906	4 200	36 106	2 659	570
5	77	2,8947%	2 488 000	32 312	43 871	5 775	49 646	3 656	570
6	77	2,8947%	2 488 000	32 312	43 871	5 775	49 646	3 656	570
7	56	2,1053%	1 798 000	32 107	31 906	4 200	36 106	2 659	570
8	56	2,1053%	1 798 000	32 107	31 906	4 200	36 106	2 659	570
9	77	2,8947%	2 488 000	32 312	43 871	5 775	49 646	3 656	570
10	77	2,8947%	2 488 000	32 312	43 871	5 775	49 646	3 656	570
11	56	2,1053%	1 798 000	32 107	31 906	4 200	36 106	2 659	570
12	56	2,1053%	1 798 000	32 107	31 906	4 200	36 106	2 659	570
13	77	2,8947%	2 488 000	32 312	43 871	5 775	49 646	3 656	570
14	77	2,8947%	2 488 000	32 312	43 871	5 775	49 646	3 656	570
15	56	2,1053%	1 798 000	32 107	31 906	4 200	36 106	2 659	570
16	56	2,1053%	1 798 000	32 107	31 906	4 200	36 106	2 659	570
17	77	2,8947%	2 488 000	32 312	43 871	5 775	49 646	3 656	570
18	77	2,8947%	2 488 000	32 312	43 871	5 775	49 646	3 656	570
19	56	2,1053%	1 798 000	32 107	31 906	4 200	36 106	2 659	570
20	56	2,1053%	1 798 000	32 107	31 906	4 200	36 106	2 659	570
21	77	2,8947%	2 488 000	32 312	43 871	5 775	49 646	3 656	570
22	77	2,8947%	2 488 000	32 312	43 871	5 775	49 646	3 656	570
23	56	2,1053%	1 798 000	32 107	31 906	4 200	36 106	2 659	570
24	56	2,1053%	1 798 000	32 107	31 906	4 200	36 106	2 659	570
25	77	2,8947%	2 488 000	32 312	43 871	5 775	49 646	3 656	570
26	77	2,8947%	2 488 000	32 312	43 871	5 775	49 646	3 656	570
27	56	2,1053%	1 798 000	32 107	31 906	4 200	36 106	2 659	570
28	56	2,1053%	1 798 000	32 107	31 906	4 200	36 106	2 659	570
29	77	2,8947%	2 488 000	32 312	43 871	5 775	49 646	3 656	570
30	77	2,8947%	2 488 000	32 312	43 871	5 775	49 646	3 656	570
31	56	2,1053%	1 798 000	32 107	31 906	4 200	36 106	2 659	570
32	56	2,1053%	1 798 000	32 107	31 906	4 200	36 106	2 659	570
33	77	2,8947%	2 488 000	32 312	43 871	5 775	49 646	3 656	570
34	77	2,8947%	2 488 000	32 312	43 871	5 775	49 646	3 656	570
35	56	2,1053%	1 798 000	32 107	31 906	4 200	36 106	2 659	570
36	56	2,1053%	1 798 000	32 107	31 906	4 200	36 106	2 659	570
37	77	2,8947%	2 488 000	32 312	43 871	5 775	49 646	3 656	570
38	77	2,8947%	2 488 000	32 312	43 871	5 775	49 646	3 656	570
39	56	2,1053%	1 798 000	32 107	31 906	4 200	36 106	2 659	570
40	56	2,1053%	1 798 000	32 107	31 906	4 200	36 106	2 659	570
2 660		100,00%	85 720 000		1 515 550	199 500	1 715 050	126 296	



Lägenhetsinnehavaren tecknar själv och står för abonnemang kring tv/bredband/telefoni. Utöver avgift till bostadsrättsföreningen ska respektive lägenhet individuellt betala uppvärmning, varmvatten lägenhets-el och tillse att bostaden omfattas av hemförsäkring med bostadsrättstillägg. Energiförbrukningen för uppvärmning är uppskattad enligt följande tabell (beräknat 2 personer/hushåll vid året runt bruk. Pris per kwh baseras på 2.00 kr, för VA och renhållning är avgiften baserad på fast årsavgift från VA-bolag respektive Renhållningshanteringsbolag):

Kvm	Kwh/Kvm/år	Hushålls el/år kr	Va avgift/år	Renhållning/år	Uppvärmning / varmvatten
56	56	6 272	2 128	784	4 200
77	77	11 858	2 926	1 078	5 775

Fasta abonnemangavgifter för el kan tillkomma utöver beräknad energiförbrukning.

Den fasta avgiften kan variera beroende på leverantör.

Avgifterna för hemförsäkring och tv/bredband/telefon varierar kraftigt beroende på nyttjandegrad.

Kostnaden för hemförsäkring uppskattas till ca 2 000 - 4 000 kr/år.

Kostnaden för TV/bredband uppskattas till ca 1 000 - 4 800 kr/år

6. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- Utöver årsavgiften skall medlemmarna betala för hushållsel, telefon, TV och internet.
- Bostadsrättsinnehavaren ska ha eget abonnemang för hushållsel, telefon och internet.
- Bostadsrättsinnehavaren betalar individuellt för uppvärmning och varmvatten.
- Bostadsrättsinnehavaren ansvarar själv för skötsel av mark i anslutning till respektive lägenhet.
- Efter att inflyttning skett i lägenheterna ska bostadsrättsinnehavaren hålla bostaden tillgänglig för eventuella efterarbeten enligt besiktningsprotokoll utan ersättning för bostadsrättsinnehavaren.
- Upplåtelseavgift, pantsättningsavgift och överlåtelseavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- Medlemmar i bostadsrättsföreningen ska vidmakthålla föreningens bestånd.
- De i denna ekonomiskplan lämnade uppgifterna angående fastighetens beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens kända förutsättningar. I det fall kostnaderna skulle bli högre än beräknat kan föreningen komma att höja årsavgiften i framtiden.
- Bostadsrättsinnehavaren rekommenderas ha giltig hemförsäkring inklusive bostadsrättstillägg.
- Angränsande parkering på eget område.
- I övrigt hänvisas till föreningens stadgar.

Kungsberget 2022 den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Håkan Sjögren

Hans Lindström

Joel Lindström

[Denna ekonomiska plan undertecknas med avanserad elektronisk underskrift]



Intyg enligt bostadsrättslagen 3 kap 2 §

Undertecknade har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Backgläntan 1 med organisationsnummer 769640-5963, och får härmed avge intyg avseende en bedömning av en preliminär kostnad enligt följande.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. Den ekonomiska planen är baserad på uppskattade uppgifter och på kända uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. I planen gjorda beräkningar framstår som vederhäftiga.

Vi erinrar om att innan den slutliga kostnaden för föreningens hus har redovisats i en registrerad ekonomisk plan eller på föreningsstämma, är det inte tillåtet att upplåta bostadslägenheter med bostadsrätt utan tillstånd av Bolagsverket (4 kap 2 § Bostadsrättslagen).

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna skall täcka driftkostnader, räntekostnader, fondavsättningar och amorteringar. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att avsättning görs för yttre underhåll och att de boende svarar för det inre underhållet bedömer vi planen som hållbar.

Med anledning av att vi har haft tillgång till goda underlag inkl. foto från pågående projekt har ett platsbesök av oss inte ansetts erforderligt. Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad och intygar att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

På grundval av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder samt att däri gjorda antaganden framstår som hållbara och rimliga. Som underlag för bedömningen av den ekonomiska planen har handlingar enligt **Bilaga 1** genomgått.

Stockholm 2022, den dag som framgår av vår digitala signatur.

.....
Marcus Gyllenhammar

.....
Anders Gullbrandsson

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

[Detta intyg undertecknas med avancerad elektronisk underskrift.]

Bilaga till intyg avseende ekonomisk plan för Brf Backgläntan 1, org.nr. 769640-5963.

- Ekonomisk plan Brf Backgläntan 1
- Registreringsbevis 769640-5963, Bolagsverket 2022-10-06.
- Föreningens stadgar, registrerade av Bolagsverket 2021-11-22.
- Offert fastighetsfinansiering, SEB, 2022-09-26
- Offert ekonomisk förvaltning, AC Advisory, 2022-09-30.
- Fastighetsutdrag Sandviken Kungsberg 57:57, 2022-09-27.
- Beräkning taxeringsvärde, Skatteverkets beräkningstjänst, odaterad.
- Delegationsbeslut bygglov, Västra Gästriklands samhällsbyggnadsförvaltning, 2022-02-16.
- Delegationsbeslut startbesked, Västra Gästriklands samhällsbyggnadsförvaltning, 2022-06-09.
- Arkitekturritningar, Kungsberget Hyllan, trigueiros architecture, 2021-11-15.
- Målbeskrivning Kungens by, trigueiros architecture , 2021-10-25
- Situationsplan, Kungsberget Hyllan, trigueiros architecture, 2021-11-15.
- Entreprenadkontrakt – Totalentreprenad mellan Brf Backgläntan 1 och NHG Entreprenad AB, 2022-02-09.
- Aktieöverlåtelseavtal mellan NHG 1 AB och Brf Backgläntan 1, 2022-06-16.
- Fastighetsöverlåtelseavtal mellan NHG 57:1 AB och Brf Backgläntan 1, 2022-06-16.
- Fastighetsfoto, odaterat.

Verifikat

Transaktion 09222115557479218691

Dokument

221012 Intyg Ek plan Brf Backgläntan_ inkl intyg
Huvuddokument
13 sidor
Startades 2022-10-12 23:07:43 CEST (+0200) av Anders
Fredinger (AF)
Färdigställt 2022-10-13 20:09:25 CEST (+0200)

Initierare

Anders Fredinger (AF)
AC Advisory KB
anders@acadvisory.se
+46702424541

Signerande parter

Håkan Sjögren (HS)
Brf Backgläntan 1
hakan.sjogren@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Nils
Håkan Eric Sjögren"
Signerade 2022-10-13 13:12:44 CEST (+0200)

Hans Lindström (HL)
Brf Backgläntan 1
halifastighetskonsult@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Hans Lindström"
Signerade 2022-10-13 11:02:20 CEST (+0200)

Joel Lindström (JL)
Brf Backgläntan 1
joel.lindstrom@byggsamordnare.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Hans Joel Lindström"
Signerade 2022-10-13 17:16:31 CEST (+0200)

Marcus Gyllenhammar (MG)
marcus@gyllenhammarna.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARCUS KARL PETER GYLLENHAMMAR"
Signerade 2022-10-13 18:47:01 CEST (+0200)

Anders Gullbrandsson (AG)



Verifikat

Transaktion 09222115557479218691

anders@borattsbildarna.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Anders Gullbrandsson"
Signerade 2022-10-13 20:09:25 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

