

Ekonomisk Plan

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SEA VIEW FRÖJEL
769636-2255

Upprättad i mars 2022

Upprättad i samarbete med



Innehållsförteckning

ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	3
BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	4
UNDERHÅLLSBEHOV	8
FÖRVÄRVSKOSTNAD- OCH FINANSIERING	9
AVSKRIVNINGAR	11
BERÄKNADE LÖPANDE IN- OCH UTBETALNINGAR	12
NYCKELTAL	13
LÄGENHETSREDOVISNING	15
EKONOMISK PROGNOSE	16
KÄNSLIGHETSANALYS I	17
SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	18



1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

FÖRENINGENS ÄNDAMÅL

Bostadsrättsföreningen Sea View Fröjel, 769636-2255 som registrerats hos Bolagsverket 2018-04-21, har enligt stadgarna till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande för tillfällig vistelse. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till uthyrningsstugan eller lokal. En medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

FÖRENINGENS FÖRVÄRV

Innan tillträdet av lägenheterna kommer föreningen att ingår ett aktieöverlåtelseavtal avseende förvärv av samtliga aktier i Fröjel Hallgårds 1:8 AB ("Bolaget"). Bolaget är lagfaren ägare av fastigheten Fröjel Hallgårds 1:8 ("Fastigheten"). På Fastigheten har Bolaget uppfört/byggt om totalt 17 lägenheter samt 1 lokal ("Etapp 1"). Bolaget har vidare ingått fyra avtal om överlåtelse av del av Fastigheten villkorade av avstyckning till externa bolag samt fyra arrendeavtal avseende rätten att nyttja och uppföra byggnader på berörda delar av Fastigheten med samma bolag ("Etapp 2-5 Avtalen"). Enligt Etapp 2-5 Avtalen är Bolaget och de externa bolagen bl.a. överens om att (i) de externa bolagen har rätt att överlåta sina rättigheter och skyldigheter till en bostadsrättsförening, (ii) de externa bolagen/bostadsrättsföreningarna ska genomföra Etapp 2-5 samt (iii) de externa bolagen/bostadsrättsföreningarna ska, genom fusion, uppgå i Bolaget efter att respektive Etapp färdigställts såvida inte villkoren i överlåtelseavtalen uppfyllts dessförinnan.

Efter Föreningens tillträde av aktierna i Bolaget ingår Föreningen och Bolaget ett avtal

om Föreningens förvärv av Fastigheten belastad med Etapp 2-5 Avtalen. Förening övertar vid tillträdet av Fastigheten Bolagets rättigheter och skyldigheter enligt Etapp 2-5 Avtalen.

När Föreningen tillträtt Fastigheten enligt ovan kan Föreningen upplåta Etapp 1 med bostadsrätt. De externa bolagen/bostadsrättsföreningarna genomför Etapp 2-5. Allt eftersom respektive Etapp färdigställts ska Föreningen, genom fusion, överta den bostadsrättsförening som genomfört berörd Etapp.

Föreningen har inget ansvar för genomförandet av Etapp 2-5 som sådana, dock en skyldighet att överta den aktör som utfört respektive Etapp allt eftersom de färdigställs.

Avtal som reglerar föreningens förvärv av samtliga aktier i Fröjel Hallgårds 1:8 AB kommer att vara färdigställt i samband med tillträdet.

I samband med aktieöverlåtelsen sker även överlåtelse enligt marköverlåtelse.

"Bolagsombildning" försäljning av fastighet via bolag till bostadsrättsförening har prövats av regeringsrätten 2006-05-03. "För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden skulle avyttra fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet ligga till grund för skattepliktig vinst."

Övertaget skattemässigt värde uppgår preliminärt till 31 700 000 kr per den 30 april 2022.

BERÄKNAD FÖRVÄRVSKOSTNAD OCH ÅRLIGA KOSTNADER

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i denna plan grundar sig på den av styrelse fastställda anskaffningskostnaden för föreningens hus. Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för denna planens upprättande kända förhållanden. Avrundningar till närmsta heltal har genomgående skett.

Föreningen avser att bedriva sin verksamhet som ett privatbostadsföretag (en så kallad äkta bostadsrättsförening).

Arrak AB, genom utställande av garanti, svarar för samtliga kostnader som omfattar fusionering av bostadsrättsföreningarna i framtiden.

Anskaffningskostnaden i den ekonomiska planen är av styrelsen fastställd slutlig.

TIDPUNKT FÖR UPPLÅTELSE

Vid fastighetsförvärvet kommer byggnaderna att vara färdigställda av det säljande bolaget. Garantierna för entreprenaden kommer att följa med till föreningen. Färdigställande, upplåtelse samt inflyttning beräknas under Q1 2022. Bostadsrättsföreningen avser att ingå förhandsavtal om att i framtiden upplåta lägenheter med bostadsrätt. Eventuella förskott får endast tas ut efter godkännande från Bolagsverket, sedan betryggande säkerhet har ställts till Bolagsverket. De lägenheter och lokaler som inte är förhandstecknade kommer att upplåtas till Arrak AB org.nr 559261-6204.

BRF Sea View Fröjel kommer att inledningsvis ha del av Gotland Fröjel S:6 som är en del av strandlinjen på fastigheten. Andelen är ej förknippad med kostnad eller avgift för föreningen samt att Arrak AB avser att övertaga ansvaret för gemensamhetsanläggningen i sin helhet.

Samtliga markarbeten avses vara färdigställda i samband med tillträde av respektive etapp med reservation för att planteringar, marksten m.m i mindre omfattning kan komma att färdigställas efter respektive etapps tillträde.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Välkommen till BRF Sea View Fröjel, en sofistikerad Beach Resort med en slående utsikt över havet och Karlsöarna. 14 byggnader med totalt 17 st lägenheter och en lokal. Lokalen fungerar som en reception där uthyrningsverksamheten bedrivs. De 17 lägenheterna är den första etappen. Lägenheterna kommer vara belägna så nära varandra, på en sammanhållen tomt, att bostadsrättshavarna kan samverka på ett ändamålsenligt sätt. I upplåtelsen ingår utöver lägenheten balkong alternativt uteplats samt tillhörande trädgård. Förråd finns till varje lägenhet.

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning	Gotland Fröjel Hallgårds 1:8
Adress	Fröjel Hallgårds 814J-R Fröjel Hallgårds 816B-D Fröjel Hallgårds 818A-F Fröjel Hallgårds 816
Fastighetens areal	71 137 kvm
Planförhållanden	Fröjel Hallgårds 1:8, 09-P-166, antagen 2009-02-11. Detaljplan.
Typkod	220 (småhusenhet) 320 (flerbostadshus)
Antal bostadsbyggnader	14 stycken
Antal bostadslägenheter	17 stycken
Antal lokaler	1
Antal parkeringar	20 stycken
Bostadsarea (BOA):	1 272.5 kvadratmeter (uppmätt på ritning)
Byggnadsår	2021-2022
Byggnadstyp	Sutturänghus, bungalows, lägenheter samt fristående lägenhetshus
Beräknat taxeringsvärde	Beräknas preliminärt till 7 795 000 kr varav 6 598 000 kr för byggnad, 1 197 000 kr för mark.
Försäkring	Fullvärdesförsäkring. Bostadsrättshavare tecknar egen hemförsäkring med bostadsrättstillägg.
Gemensamhetsanläggning	Gotland Fröjel S:6 Samfällighet. (50%) Badplats, båtplats
Servitut	Finns ej på fastigheten

2.1 KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

Välkommen hem till Bostadsrättsförening Sea View Fröjel som är belägen vid kusten av Gotland. Bostadsrättsföreningen avser att uppföra 6 st suterränghus, 3 st bungalows, 8 lägenheter och en friliggande bostadsbyggnad, alla med en känsla av exklusivitet för att skapa en egen oas i härliga Gotland.

Nedan följer en övergripande beskrivning av byggnaderna.

BYGGNADSBESKRIVNING

Våningar	1-2 plan
Vind	Finns ej
Källare	Finns ej
Grundläggning	Platta på mark
Stomme	Lättbetong
Fasad	Träfasad
Entredörr	Trädörr
Yttertak	Falsat plåttak
Uteplats	Lägenheter på bottenplan har uteplats med trätrall samt sådd gräsmatta Lägenheter på övre plan har balkong
Fönster	Aluminiumbeklädda träfönster i 3-glas
Parkering	Gemensamma parkeringsplatser finns inom området
Avvikelser	Bostadslägenheter 40,5 m ² st Har ingen öppen spis, har frånluftssystem via värmepump Bungalows 76,5 m ² st Har frånluftssystem/tilluftssystem med värmepump samt öppen spis Sutteränghus 104 m ² st Har frånluftssystem/tilluftssystem Värmepump Öppenspis Två av enheterna har även bastu Resterande har frd istället för bastu Lägenheter på 40.5 kvm, 2-plans Lägenheter på 76 kvm, 1-plans

2.2 GEMENSAMMA UTRYMMEN OCH INSTALLATIONER

Nedan följer en redogörelse för de mest väsentliga installationerna inom respektive byggnadstyp samt en redogörelse för vilka gemensamma utrymmen som BRF Sea View Fröjel kommer att ha.

INSTALLATIONER

Vatten / Avlopp	Kommunalt
Uppvärmning	Enskild frånluftsvärmepump finns till varje lägenhet
El	Individuell mätning
Ventilation	Ventilation via lägenhetsaggregat i varje lägenhet. Frånluftsvärmepump
Teknik	Fiber finns indraget, men abonnemang tecknas enskilt av bostadsrättsinnehavaren

GEMENSAMMA UTRYMMEN

Sophantering	Gemensamt miljöhus i anslutning till bostadsområdet som byggs i senare etapp
Tvättstuga	Finns ej. Varje bostad har egen kombimaskin
Tomt	Hårdgjorda ytor vid entré i kombination med gräsytor.
Övrigt	Receptionsbyggnad

2.3 KORTFATTAD BOSTADSBESKRIVNING

Nedan följer en kortfattad beskrivning av bostäderna. Notera att variationer kan förekomma mellan byggnaderna baserat på tillval samt storlek på bostaden.

BOSTADSBESKRIVNING

Invändiga tak	Målade
Invändiga väggar	Målade Kakel på tätskikt i badrum
Golv	Bjelin härdade parkett Klinker på tätskikt i våtutrymme Vattenburen golvvärme i alla plan
Garderober	Finns i utvalda rum (sovrums/entré m.m)
Förråd	Förråd finns i varje bostad
Kök	Kyl / Frys / Micro / Inbyggnadsugn / integrerad diskmaskin / Induktionshäll / köksfläkt
Badrum	WC / Dusch / Golvvärme / Kommod / Kombimaskin / tvätt / tork

3. UNDERHÅLLSBEHOV

Då fastigheten är nyproducerad bedöms inget väsentligt underhållsbehov föreligga inom kommande tio år med anledning av att byggnaderna är nyproducerade.

Föreningen kommer årligen avsätta för underhåll som uppstår på grund av slitage ex. utbyte av förbruknings komponenter, målning och rengöring i enlighet med stadgarna.

4. FÖRVÄRVSKOSTNAD- OCH FINANSIERING

Anskaffningskostnad	Belopp	Nyckeltal
Köpeskilling aktier / fastighet / byggherre m.m	60 081 960 kr	
Lagfart	476 325 kr	
Pantbrev	161 715 kr	
Slutlig anskaffningskostnad	60 720 000 kr	47 717 kr / kvm

	Belopp	Nyckeltal
Dispositions-kassa	50 000 kr	39 kr / kvm
Summa	50 000 kr	39 kr / kvm

Finansieringsplan	Belopp	Nyckeltal
Lån botten	12 420 000 kr	9 760 kr / kvm
Medlemsinsatser	42 800 000 kr	33 635 kr / kvm
Upplåtelseavgifter	5 550 000 kr	4 361 kr / kvm
Summa finansiering	60 770 000 kr	47 756 kr / kvm

4.1 FÖRENINGENS BELÅNINGSPLAN

Finansieringen baseras på prisindikation från SEB per den 2022-02-08. Planen utgår från offererad bunden ränta på 3 år plus ett påslag på ytterligare 0.43%.

Föreningen kan vid tecknande av lånen komma att välja andra bindningstider för lånen och kommer eventuellt dela lånebeloppet på fler lån än ett, vilket kan komma att påverka föreningens totala utgift för kapital. Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev i fastigheten.

Finansiering	Belopp	Ränta	Räntekostnad	Amortering 1%
Lån botten	12 420 000	2.5%	310 500 kr	124 200 kr
Summa kapitalutgifter	434 700 kr			

OM KALKYLRÄNTA

I den ekonomiska planen så är räntan beräknad på 2.5% vilket är en differens om 0.43% mot indikerad ränta av 2.07% ("verklig ränta"). Det innebär att föreningen kommer att betala 53 406 kronor lägre i ränta jämfört med ekonomisk plan och därmed erhåller bostadsrättsföreningen ett årligt likviditetsöverskott om motsvarande belopp.

5. AVSKRIVNINGAR

Föreningen ska göra planenliga avskrivningar på byggnaden vilket påverkar det bokföringsmässiga resultatet men inte likviditeten. Föreningen avser att tillämpa linjär avskrivning på 1% i sin redovisning enligt K2 regelverket. (Föreningen kan dock efter tillträde besluta om att redovisning istället ska ske enligt K3 regelverket.) Avskrivningsperioden är beräknad på 100 år.

Föreningens avskrivningsunderlag har beräknats utifrån byggnadens andel av föreningens totala anskaffningskostnad.

BERÄKNING AV AVSKRIVNING	
Anskaffningskostnad mark	30 000 000 kr
Anskaffningskostnad byggnad	29 000 000 kr
Anskaffningskostnad övriga omkostnader	1 720 000 kr
Total anskaffningskostnad	60 720 000 kr
Varav byggnadens andel	47.7 %
Avskrivningsunderlag (47.7% x 60 720 000)	28 963 440 kr
Summa beräknade årliga avskrivningar	289 634 kr

OM AVSKRIVNINGAR

Föreningen skall enligt Bokföringslagen göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat, men inte likviditeten då ingen faktiskt utbetalning görs. Avskrivningen har alltså ingen effekt på föreningens kassa utan är endast en bokföringsteknisk åtgärd vilket blir ännu tydligare under punkt 8 "ekonomisk prognos".

6. BERÄKNADE LÖPANDE IN- OCH UTBETALNINGAR

Bostadsrättsföreningens driftkostnader baseras på faktiska offerter, taxebundna kostnader samt jämförelser med likvärdiga fastigheter och föreningar.

Inbetalningar		Nyckeltal
Årsavgifter bostäder	690 900 kr	543 kr / kvm
Summa årliga inbetalningar	690 900 kr	543 kr / kvm
Utbetalningar		
Ekonomisk förvaltning	45 000 kr	
Fastighetsförsäkring	32 000 kr	
Renhållning	24 000 kr	
Gemensam V/A	30 000 kr	
Uppvärmning & El	5 000 kr	
Arvorde och revision	14 000 kr	
Reserv / Övrigt	50 000 kr	
Summa årliga driftskostnader	200 000 kr	157 kr / kvm
Kapitalutgifter		
Ränta	310 500 kr	
Amortering	124 200 kr	
Fastighetsavgift ¹	0 kr	
Summa utbetalningar	434 700 kr	342 kr / kvm
Avsättningar		Nyckeltal
Avsättning till fond för yttre underhåll år 1	56 200 kr	44 kr / kvm
Summa avsättningar	56 200 kr	44 kr / kvm
Total summa		Nyckeltal
Summa kostnader, utbetalningar och	690 900 kr	543 kr / kvm

¹ Takbeloppet för fastighetsavgift per 2022 är 1 519 kr per lägenhet samt 8 882 för småhus. Bostadsfastigheter med värdeår senare än 2012 är befriad från kommunal fastighetsavgift i 15 år.

avsättningar

7. NYCKELTAL

Nyckeltal i kr

Anskaffningskostnad	47 756 kr / kvm
Insatser och upplåtelseavgifter per upplåten kvm (BOA)	37 996 kr / kvm
Belåning per upplåten kvm (BOA)	9 760 kr / kvm
Driftkostnad per upplåten kvm (BOA)	157 kr / kvm
Avskrivning och fondavsättning per upplåten kvm (BOA)	272 kr / kvm
Årsavgift per upplåten kvm (BOA)	543 kr / kvm
Kassaflöde år 1 per upplåten kvm (BOA)	44 kr / kvm

ÖVERGRIPANDE SUMMERING

AMORTERING

Föreningen amorterar årligen 1.00% på sitt lån och det motsvarar 124 200 kr vilket innebär att belåningen i föreningen minskar och därmed lämna utrymme för möjlighet att öka sin belåning vid behov.

AVSÄTTNINGAR

Föreningen kommer under första året att avsätta 44 kr per kvadratmeter till yttre underhållsfond och årligen 56 200 kr. Vid eventuellt förändrade förutsättningar och förhållanden i framtiden kan avsättningar komma att höjas eller sänkas.

UNDERHÅLL

Behov av större reoveringar av väsentliga byggnadskomponenter bedöms vara minimala inom kommande tio år med anledning av att byggnaderna är nyproducerade. Föreningen kommer årligen avsätta för underhåll som uppstår på grund av slitage ex. utbyte av förbrukningskomponenter, målning och rengöring.

KASSA

Bostadsrättsföreningen kommer att ha en dispositionskassa vid tillträde om 50 000 kr. Det innebär att BRF Sea View Fröjel redan från start har viss täckning för eventuella oförutsedda händelser.

FÖRSÄKRING

Fullvärdesförsäkring inklusive styrelseansvarsförsäkring kommer tecknas. I kombination med individuell hemförsäkring med bostadsrättstillägg så innebär det att bostadsrättsföreningen och bostadsrättshavaren är fullförsäkrad.

RÄNTA

Räntan i denna ekonomiska plan är beräknad till 2.5% och föreningen kan välja att dela upp sina lån med olika bindningstider för att minimera risk samt genom upphandling hos övriga kreditinstitut säkerställa bästa möjliga villkor för föreningen.

8. LÄGENHETS- OCH LOKALREDOVISNING

Utöver ovan angiven årsavgift så tillkommer följande kostnader varje bostadsrättshavare:
Uppvärmning, vatten, hushållsel, fiber och hemförsäkring. Detta beräknas schablonmässigt till 200-250 kronor per kvadratmeter beroende på storlek, antal personer i hushållet och vanor.

Objekt	Yta	RoK	Andelstal	Insats	Upplåtelseavgift	Totalt pris	Månadsavgift
001	104.0	4	7.6335%	3,700,000 kr	400,000 kr	4,100,000 kr	4,395
002	104.0	4	7.6335%	3,700,000 kr	100,000 kr	3,800,000 kr	4,395
003	104.0	4	7.6335%	3,700,000 kr	100,000 kr	3,800,000 kr	4,395
004	104.0	4	7.6335%	3,700,000 kr	100,000 kr	3,800,000 kr	4,395
005	104.0	4	7.6335%	3,700,000 kr	100,000 kr	3,800,000 kr	4,395
006	104.0	4	7.6335%	3,700,000 kr	300,000 kr	4,000,000 kr	4,395
007	76.5	4	6.5132%	2,400,000 kr	300,000 kr	2,700,000 kr	3,750
008	76.5	4	6.5132%	2,400,000 kr	200,000 kr	2,600,000 kr	3,750
009	76.5	4	6.5132%	2,400,000 kr	300,000 kr	2,700,000 kr	3,750
010	40.5	2	3.4650%	1,300,000 kr	450,000 kr	1,750,000 kr	1,995
011	40.5	2	3.4650%	1,300,000 kr	450,000 kr	1,750,000 kr	1,995
012	40.5	2	3.4650%	1,300,000 kr	400,000 kr	1,700,000 kr	1,995
013	40.5	2	3.4650%	1,300,000 kr	400,000 kr	1,700,000 kr	1,995
014	40.5	2	3.4650%	1,300,000 kr	300,000 kr	1,600,000 kr	1,995
015	40.5	2	3.4650%	1,300,000 kr	400,000 kr	1,700,000 kr	1,995
016	40.5	2	3.4650%	1,300,000 kr	300,000 kr	1,600,000 kr	1,995
017	40.5	2	3.4650%	1,300,000 kr	450,000 kr	1,750,000 kr	1,995
Objekt	Yta	Typ	Andelstal	Insats	Upplåtelseavgift	Totalt pris	Månadsavgift
018	95.0	Lokal	6.9388%	3,000,000 kr	500,000 kr	3,500,000 kr	3,995
Totalt	1,272.5	55.00	100%	42,800,000 kr	5,550,000 kr	48,350,000 kr	57,575

9. EKONOMISK PROGNOSES

Den ekonomiska prognosen illustrerar år 1-6, år 11 och år 16 avseende bostadsrättsföreningens bedömda intäkter, kostnader samt kassaflöde och årsresultat. Prognosen visar årsavgiftens förändring vid en årlig inflation om 2%. Här visas även den ekonomiska prognosen på offererad ränta.

EKONOMISK PROGNOSES

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årsavgifter bostäder	690,900	704,717	718,812	733,188	747,852	762,809	842,203	929,860
Summa intäkter	690,900	704,717	718,812	733,188	747,852	762,809	842,203	929,860
Drift	200,000	204,000	208,080	212,242	216,486	220,816	243,799	269,174
Fastighetsavgift								33,382
Avskrivningar	289,634	289,634	289,634	289,634	289,634	289,634	289,634	289,634
Ränta	310,500	307,395	304,290	301,185	298,080	294,975	279,450	263,925
Summa Kostnader	800,134	801,029	802,004	803,061	804,201	805,426	812,883	856,115
Årets resultat	-109,235	-96,312	-83,193	-69,873	-56,349	-42,617	29,319	73,745
Avsättning underhåll	56,200	56,200	56,200	56,200	56,200	56,200	56,200	56,200
Kassaflöde								
Summa intäkter	690,900	704,717	718,812	733,188	747,852	762,809	842,203	929,860
Summa kostnader	800,134	801,029	802,004	803,061	804,201	805,426	812,883	856,115
Återföring avskrivningar	289,634	289,634	289,634	289,634	289,634	289,634	289,634	289,634
Kassaflöde löpande drift	180,400	193,322	206,442	219,761	233,285	247,018	318,954	363,380
Amorteringar	124,200	124,200	124,200	124,200	124,200	124,200	124,200	124,200
Summa kassaflöde (enl. ränta i kalkyl)	56,200	69,122	82,242	95,561	109,085	122,818	194,754	239,180
Summa kassaflöde (enl. rådande ränteläge)	109,606	121,994	134,580	147,365	160,355	173,553	242,819	284,575
Ingående kassa	50,000							
Akkumulerat kassaflöde (enl. ränta i kalkyl)	106,200	175,322	257,564	353,125	462,211	585,028	1,412,691	2,631,032
Akkumulerat kassaflöde (enl. rådande ränteläge)	159,606	281,600	416,180	563,545	723,900	897,454	1,970,784	3,374,443

10. KÄNSLIGHETSANALYS I

Nedan tabell redovisar hur månadsavgifterna påverkas av förändrad ränta och inflation. Förutsatt att kassalikviditeten i föreningen ska bibehållas i nivå med föreningens grundprognos.

Känslighetsanalys 1	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Antagen inflationsnivå och antagen räntenivå enligt ekonomisk prognos	543	554	565	576	588	599	662	731
Årsavgift om antagen inflationsnivå och:								
Antagen räntenivå +1%	641	654	667	681	695	709	784	865
Antagen räntenivå +2%	738	751	765	779	793	807	881	963
Antagen räntenivå -1%	445	459	472	486	500	514	589	670
Årsavgift om antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå +2%	543	557	568	579	591	603	666	735
Antagen inflationsnivå +1%	543	555	566	578	589	601	664	733
Antagen inflationsnivå -1%	543	552	563	575	586	598	660	729

11. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
2. Bostadsrättshavare skall betala insats. För bostadsrätt på föreningens fastighet betalas dessutom, vid tidpunkter som styrelsen bestämmer, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader och avsättning till fonder.
3. Kostnader för hushållsel, uppvärmning, kall- och varmvatten ingår ej i årsavgiften. Bostadsrättsföreningen vidarefakturerar även kostnad för vatten samt i de fall att bostadsrättshavaren ej har egen panna även kostnaden för uppvärmning.
4. Bostadsrättsinnehavaren rekommenderas att teckna hemförsäkring med så kallat bostadsrättstillägg.
5. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan utvändiga arbeten är färdigställda. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
6. Lägenheternas area är uppmätta efter ritningar, varför vissa mindre förändringar av lägenheternas area kan förekomma. Med mindre förändringar avses högst 4 % och för mindre avvikelser än 4 %, sker ingen justering av andelstal, årsavgifter och insatser.
7. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bl. a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.
8. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, kostnader och intäkter m.m., hänför sig till tidpunkten för kalkylens upprättande kända kostnader och är av styrelsen fastställda.

BRF Sea View Fröjel

- DIGITALT DATERAD OCH UNDERTECKNAD -

Martin Gustafsson

Fredrik Nylén

Armend Hajdaraj

INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap §2 i bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomiska planen avseende bostadsrättsföreningen Sea View Fröjel, org. Nr: 769636-2255, intygar härmed följande:

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Byggnaderna ligger samlade på samma fastighet vilket uppfyller kravet på ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna, varför även denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Förutom lokalen där slutbevis förväntas närmsta dagarna har slutbesked för byggnaderna utfärdats. Den slutliga produktionskostnaden har fastställts i den ekonomiska planen.

Vi har inte besökt fastigheten men inhämtat uppgifter från bland annat kontrollansvarig.

Föreningens fastighetsförvärv sker genom förvärv av det bolag som äger fastigheten Fröjel Hallgårds 1:8 med tillhörande entreprenad. Vi har inte utrett de avtals- eller skattemässiga konsekvenserna av förvärv genom denna modell i och för sig, men vi är på det klara med att detta är en väl beprövad metod som sådan.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att de lämnade uppgifterna är riktiga och att den ekonomiska planen framstår som hållbar. Uppgifterna som lämnats i planen överensstämmer med innehållet i tillgängliga handlingar, se bilaga, och även i övrigt med av oss kända förhållanden.

Vi kan därför uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder och att föreningen uppfyller samtliga krav för registrering enligt bostadsrättslagen 1 kap §5.

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 bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

Elektronisk signatur

.....

Göran Gustafsson
Fastighetskonsult
Fågelsångsvägen 7B
191 44 Sollentuna

Elektronisk signatur

.....

Lars-Olof Nordqvist
Fastighetskonsult
Genetikvägen 34
756 59 Uppsala

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer.

Bilaga till intyg BRF Sea View Fröjel

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Bygglovsbeslut	2018-12-14
Registreringsbevis	2021-10-25
Försäkringsbrev - Fastighetsförsäkring	2022-02-01
Finansieringsförslag	2022-02-08
Stadgar utkast	2022-02-15
Slutbesked	2022-02-17
Värdeutlåtande	2022-02-22
Utdrag ur fastighetsregistret	2022-03-01
Utlåtande Kontrollansvarig	2022-03-02
Utlåtande Revisor	2022-03-03

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 21 pages before this page

Tämä asiakirja sisältää 21 sivua ennen tätä sivua

Detta dokument innehåller 21 sidor före denna sida

Dokumentet inneholder 21 sider før denne siden

Dette dokument indeholder 21 sider før denne side

authority to sign

asemavaltuus

ställningsfullmakt

autoritet til å signere

myndighed til at underskrive

representative

nimenkirjoitusoikeus

firmateckningsrätt

representant

repræsentant

custodial

huoltaja/edunvalvoja

förvaltare

foresatte/verge

frihedsberøvende