

EKONOMISK PLAN

BRF EAGLE'S CLIFF 552 - PANORAMA & POOL
769639-4092

juni 2022



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Allmänt	3
2	Beskrivning av fastigheten	4
3	Byggnadsbeskrivning och teknisk status	4
3.1	<i>Byggnadsbeskrivning</i>	4
4	Taxeringsvärde	5
5	Föreningens anskaffningskostnad	6
6	Finansiering	6
7	Föreningens kostnader	7
7.1	<i>Drift- och underhållskostnader</i>	7
7.2	<i>Fastighetsskatt/avgift</i>	7
7.3	<i>Avskrivningar</i>	8
8	Föreningens intäkter	8
9	Nyckeltal	8
10	Ekonomisk prognos samt känslighetsanalys	9
10.1	<i>Ekonomisk prognos</i>	9
10.2	<i>Känslighetsanalys</i>	10
11	Lägenhetsredovisning	11
12	Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet	12

BILAGOR: INTYG ENLIGT 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN



EKONOMISK PLAN

BRF EAGLE'S CLIFF 552 - PANORAMA & POOL

1 ALLMÄNT

Brf Eagle's Cliff 552 - Panorama & Pool med org.nr. 769639-4092 har registrerats hos Bolagsverket 2020-12-22. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

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

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftkostnader etc. grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända och bedömda förhållanden. Alla kostnader är inklusive i förekommande fall gällande moms.

Bostadsrättsföreningen har genom nybyggnation uppfört 13 parhus med 26 bostadsrättslägenheter på fastigheten Branäs 6:84 i Torsby kommun. Byggnaderna är placerade på ett sätt som möjliggör en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna.

Bostadsrättsföreningen har förvärvat samtliga aktier i Branäsörnen nr 1 AB, 559282-5235, som vid förvärvstidpunkten var ägare till fastigheten och projektet. Fastigheten har därefter förvärvats av föreningen genom transportköp, lagfart erhöles 2021-09-21, och föreningen har tagit över projektet och rollen som beställare. Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet, ca 95 000 000 kr, att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Bygglov erhöles 2021-05-26 för 12 hus (24 lägenheter) och 2022-04-27 för 1 hus (2 lägenheter). Startbesked erhöles 2021-06-22 för 12 hus och 2022-05-17 för 1 hus. Inflyttning är planerad till juni 2022 för 12 lägenheter, september 2022 för 10 lägenheter och december 2022 för resterande 4 lägenheter.

Föreningen kommer att teckna en insatsgarantiförsäkring och ansöka om Bolagsverkets tillstånd att få upplåta lägenheter med bostadsrätt. Upplåtelse av bostadsrätt avses ske under juni-juli när den ekonomiska planen blivit registrerad och efter att föreningen erhållit tillstånd från Bolagsverket.

Samtliga lägenheter är tecknade med förhandsavtal. Eventuellt osålda lägenheter kommer att förvärvas av Rare Projektutveckling AB, 559232-6457, eller dotterbolag/koncernbolag på tillträdesdagen vilket säkerställer föreningens intäkter till dess att alla lägenheter är sålda till de slutliga köparna.

2 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Registerbeteckning	Branäs 6:84
Kommun	Torsby
Adress/belägenhet	Örnen 37A-B, 39A-B, 41A-B, 43A-B, 45A-B, 47A-B, 40A-B, 42A-B, 44A-B, 46A-B, 48A-B, 50A-B
Tomtarea	9 048 m ²
Ägarstatus	Äganderätt
Planförhållanden	Detaljplan (stadsplan) laga kraft 2008-02-29, akt nr 1737-P09/14.
Gemensamhetsanläggning	Branäs GA:6 avseende vägar, p-platser och gatubelysning. Branäs GA:7 avseende skidspår. Branäs GA:62 avseende väg.
Samfällighet	GA:6 och GA:7 förvaltas av Branäs Samfällighetsförening och GA:62 förvaltas av Branäsbergets Samfällighetsförening.
Försäkring	Fastigheten kommer att bli försäkrad till fullvärde. Fastighetsförsäkringen innehåller egendomsskydd, styrelseansvarsförsäkring, rättsskyddsförsäkring m.m. Medlemmarna i föreningen rekommenderas att komplettera sin hemförsäkring med ett så kallat bostadsrättstillägg.

3 BYGGNADSBESKRIVNING OCH TEKNISK STATUS

3.1 Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår	2021-2022
Byggnadstyp	Parhus i 2 våningsplan.
Uthyrningsbar area	2 340 m ² .
Bostadslägenheter	26 lägenheter om sammanlagt 2 340 m ² .
Uppvärmningssystem	Bergvärme via vattenburet golvvärmesystem i alla lägenheter (varje hus med 2 lägenheter har egen bergvärmepump). Föreningen har gemensamt abonnemang men kostnaden (el) debiteras ut till respektive lägenhet i förhållande till verklig förbrukning.

Ventilation	Mekanisk till och frånluft med värmeåtervinning (FTX)
Vatten	Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp. Föreningen har gemensamt abonnemang men kostnaden debiteras ut på respektive lägenhet, preliminärt i förhållande till lägenheternas yta
El	Föreningen har gemensamt el-abonnemang. Varje lägenhet har undermätare och debiteras ut verklig kostnad efter förbrukning från föreningen för hushållsel och el till frånluftsvärmeväxlaren.
Grundläggning	Betongplatta på mark
Stomme	Träreglar
Bjälklag	Trä
Yttertak	Papp
Fasader	Träpanel
Fönster	3-glas med karm och båge av trä med aluminiumklädd utsida
Balkong	Balkong eller uteplats finns till varje lägenhet
Tvättstuga	Tvättmaskin och torkskåp finns i varje lägenhet
Sophantering	Gemensam sopsortering finns i närområdet och kostnaden ingår i avgiften till gemensamhetsanläggningen (vägavgift och renhållning)
Parkering	2 parkeringsplats per lägenhet inom området
Mark	Naturtomt
Övrigt	Gemensam utomhuspool finns inom fastigheten norr om Hus 9.

4 TAXERINGSVÄRDE

Beräknat taxeringsvärde för år 2023 är 40 560 000 kr, fördelat på byggnader 32 188 000 kr och mark 8 372 000 kr. Typkod är 230 (Småhusenhet, grupphusområde enligt 12 kap. 3 § FTL). Taxeringsvärdet kommer att tas fram vid en särskild taxering.

5 FÖRENINGENS ANSKAFFNINGSKOSTNAD

	kr	kr/m ²
Totalt inköpspris mark, aktier, entreprenad- kostnader, byggherrekostnader m.m.	148 700 000	63 547
Anskaffningskostnad	148 700 000	63 547
Ingående saldo	200 000	
Anskaffningskostnad + kassa	148 900 000	63 632

6 FINANSIERING

Lån	Belopp kr	Bindningstid år	Ränta %	Ränta kr	Amortering kr	Kapital- kostn kr	Ränta efter löptid %
Bottenlån 1	7 410 000	Rörlig/3 mån ¹	2,25	166 725	74 100	240 825	2,75
Bottenlån 2	7 410 000	ca 3 år	3,00	222 300	74 100	296 400	3,00
Bottenlån 3	7 410 000	ca 5 år	3,25	240 825	74 100	314 925	3,25
Summa lån år 1	22 230 000	Snittränta:	2,83	629 850	222 300	852 150	3,00
Insatser	126 670 000						
Summa finansiering år 1	148 900 000						

Amortering på föreningens lån sker med 1,00% per år. Enligt offert från banken finns möjlighet att välja amorteringsfrihet första två åren.

Föreningen ställer säkerhet för lånen i form av pantbrev.

¹ För rörliga lån antas räntan gälla i ett år och därefter stegvis ändras till den räntesats som står angiven under rubriken ränta efter löptid, så att den långsiktiga räntan uppnås efter tre år.

7 FÖRENINGENS KOSTNADER

7.1 Drift- och underhållskostnader

	kr	kr/m ²
Vatten ²	170 000	73
Värme och hushållsel ³	330 000	141
El	22 000	9
Vägavgift och renhållning ⁴	377 000	161
Styrelse/revision	25 000	11
Ekonomisk förvaltning	66 000	28
Fast skötsel	26 000	11
Försäkring	52 000	22
Poolskötsel	30 000	13
Löpande underhåll	20 000	9
Summa driftkostnad år 1	1 118 000	478
Avsättning yttre underhåll	81 120	35
Årlig höjning av driftkostnad, %	2,00 %	

Bedömningen av de löpande driftkostnaderna bygger på den normala kostnadsbilden för likvärdiga fastigheter. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet. Drift- och underhållskostnaderna antas öka i takt med den bedömda inflationen/höjningen av årsavgifterna.

Föreningen svarar enligt stadgarna för allt yttre underhåll av föreningens byggnader och mark. För detta ändamål ska föreningen upprätta en underhållsplan och årligen avsätta medel för framtida underhåll i en underhållsfond. Den kalkylerade avsättningen är preliminär och kan komma att ändras efter att föreningen har upprättat en underhållsplan.

7.2 Fastighetsskatt/avgift

	kr
Taxeringsvärde bostäder	40 560 000
Kommunal fastighetsavgift (från och med 2038)	233 694

Fastighetsskatten/den kommunala fastighetsavgiften för småhus uppgår till 0,75 % av taxeringsvärdet. Den kommunala fastighetsavgiften är dock begränsad till maximalt 8 988 kr per hus (prognos för 2023). Taxeringsvärdet antas öka med 2,0 % per år.

Nybyggda bostäder är befriade från avgift i 15 år. Föreningen kommer att betala kommunal fastighetsavgift från 2038.

² Kostnaden för vatten debiteras ut på lägenheterna, preliminärt i förhållande till lägenheternas yta

³ Kostnaden för bergvärme (el) och hushållsel debiteras ut separat till respektive lägenhet efter verklig förbrukning

⁴ Den redovisade kostnaden för vägavgift och renhållning är preliminär och kommer att debiteras ut per lägenhet.

7.3 Avskrivningar

	kr
Avskrivningsunderlag	118 006 795
Avskrivning per år	1 180 068

Föreningen ska enligt lag göra bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaden. Avskrivningar påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Avskrivning sker i planen enligt en genomsnittlig avskrivningstid på 100 år.

8 FÖRENINGENS INTÄKTER

	kr	kr/m ²
Årsavgift bostäder	1 177 800	503
Årsavgifter förbrukning	500 000	214
Årsavgifter vägavgift och renhållning	377 000	161
Totala intäkter år 1	2 054 800	
Årlig höjning av avgifter (snitt), %	2,00 %	

Årsavgiften antas öka med i genomsnitt 2 % per år (5 % per år första två åren, 4 % nästkommande två år och 2,5 % per år under resterande del av kalkylperioden).

Årsavgifterna är anpassade för att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar och avsättningar till underhållsfonden.

9 NYCKELTAL

Nyckeltalen i tabellen avser kr/m² total bostadsarea (BOA) + lokalarea (LOA) om inget annat anges.

	kr/m ²
Anskaffningskostnad	63 547
Anskaffningskostnad, bruttoarea (BTA)	47 660
Lån år 1	9 500
Insatser	54 132
Årsavgift andelstal år 1	503
Årsavgift förbrukning år 1	214
Årsavgift vägavgift och renhållning år 1	161
Totala årsavgifter år 1	878
Driftskostnader år 1	478
Avsättning underhållsfond år 1	35
Amortering + avsättning till underhållsfond år 1	130
Kassaflöde år 1	36

10 EKONOMISK PROGNOIS SAMT KÄNSLIGHETSANALYS

I följande avsnitt redovisas en *ekonomisk prognos* för perioden 1-6 år samt år 11 och 16 givet ett inflationsantagande om 2 % per år.

Föreningen kommer enligt prognosen att redovisa ett bokföringsmässigt underskott som beror på att avskrivningarna överstiger summan av de årliga amorteringarna på föreningens lån och de årliga avsättningarna till underhållsfonden. Detta underskott påverkar inte föreningens likviditet eftersom avskrivningarna är en bokföringspost som inte motsvaras av någon utbetalning.

Därutöver redovisas en *känslighetsanalys* utvisande förändringar i årsavgiftsuttagen vid en antagen inflationsutveckling på 3,0% och 4,0% istället för 2,0% respektive en antagen ränteökning om 1,0% och 2,0%. Känslighetsanalysen visar vad avgiften behöver vara för att kassaflödet ska bli minst 0 kr varje år i kalkylen.

10.1 Ekonomisk prognos

År	1 2023	2 2024	3 2025	4 2026	5 2027	6 2028	11 2033	16 2038
Ränta	629 850	635 778	641 459	646 893	640 224	633 555	600 210	566 865
Ränta %	2,83%	2,89%	2,94%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Avskrivningar	1 180 068	1 180 068	1 180 068	1 180 068	1 180 068	1 180 068	1 180 068	1 180 068
Driftskostnader	1 118 000	1 145 950	1 174 599	1 203 964	1 234 063	1 264 914	1 431 135	1 619 197
Fastighetsskatt/avgift	-	-	-	-	-	-	-	314 522
Summa kostnader	2 927 918	2 961 796	2 996 126	3 030 925	3 054 355	3 078 537	3 211 412	3 680 652
Årsavgift/m ² (bostäder)	503	513	524	534	545	556	614	677
Årsavgifter bostäder	1 177 800	1 201 356	1 225 383	1 249 891	1 274 889	1 300 386	1 435 732	1 585 164
Årsavgifter förbrukning etc.	877 000	894 540	912 431	930 679	949 293	968 279	1 069 058	1 180 327
Summa intäkter	2 054 800	2 095 896	2 137 814	2 180 570	2 224 182	2 268 665	2 504 790	2 765 490
Årets Resultat	-873 118	-865 900	-858 312	-850 354	-830 173	-809 872	-706 623	-915 162
Ackumulerat redovisat resultat	-873 118	-1 739 018	-2 597 330	-3 447 684	-4 277 857	-5 087 729	-8 828 485	-12 359 211
Kassaflödeskalkyl								
Årets resultat enligt ovan	-873 118	-865 900	-858 312	-850 354	-830 173	-809 872	-706 623	-915 162
Återföring avskrivningar	1 180 068	1 180 068	1 180 068	1 180 068	1 180 068	1 180 068	1 180 068	1 180 068
Amorteringar	-222 300	-222 300	-222 300	-222 300	-222 300	-222 300	-222 300	-222 300
Betalnetto före avsättning till underhållsfond	84 650	91 868	99 456	107 413	127 595	147 896	251 145	42 606
Avsättning till yttre underhåll	-81 120	-82 742	-84 397	-86 085	-87 807	-89 563	-98 885	-109 177
Betalnetto efter avsättning till underhållsfond	3 530	9 126	15 059	21 328	39 788	58 333	152 260	-66 571
Ingående saldo kassa	200 000							
Ackumulerat saldo kassa⁵	284 650	376 518	475 974	583 388	710 982	858 878	1 906 962	3 165 076
Ackumulerad avsättning underhåll	81 120	163 862	248 260	334 345	422 152	511 715	987 126	1 512 019

⁵ Ackumulerat saldo kassa visar situationen om inget underhåll utförs under perioden. Kassan visar då att föreningen har tillräcklig likviditet för att täcka planerat framtida underhåll som avsatts till underhållsfonden. Om föreningen utför underhåll under perioden görs uttag ur underhållsfonden och kassan minskar med motsvarande belopp.

10.2 Känslighetsanalys

Förändrat ränteantagande och inflationsantagande enligt nedan.

	1	2	3	4	5	6	11	16
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2033	2038
Huvudalternativ enligt ekonomisk prognos								
Ränta %	2,8%	2,9%	2,9%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Nettoutbetalningar och fondavsättning ⁶	1 174 270	1 192 230	1 210 324	1 228 562	1 235 101	1 242 054	1 283 471	1 651 734
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	502	510	517	525	528	531	548	706
Årsavgift exkl förbrukning enligt prognos kr/m ²	503	513	524	534	545	556	614	677
Huvudalternativ men låneränta + 1,00%								
Ränta %	3,8%	3,9%	3,9%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	1 394 570	1 410 307	1 426 178	1 442 193	1 446 509	1 451 239	1 481 541	1 838 689
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	596	603	609	616	618	620	633	786
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	18,4%	17,4%	16,4%	15,4%	13,5%	11,6%	3,2%	16,0%
Huvudalternativ men låneränta + 2,00%								
Ränta %	4,8%	4,9%	4,9%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	1 614 870	1 628 384	1 642 032	1 655 824	1 657 917	1 660 424	1 679 611	2 025 644
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	690	696	702	708	709	710	718	866
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	37,1%	35,5%	34,0%	32,5%	30,0%	27,7%	17,0%	27,8%
Huvudalternativ men inflation + 1,00%								
Ränta %	2,8%	2,9%	2,9%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	1 174 270	1 195 506	1 217 153	1 239 236	1 249 928	1 261 360	1 330 710	1 787 669
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	502	511	520	530	534	539	569	764
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-0,3%	-0,5%	-0,7%	-0,9%	-2,0%	-3,0%	-7,3%	12,8%
Huvudalternativ men inflation + 2,00%								
Ränta %	2,8%	2,9%	2,9%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	1 174 270	1 198 782	1 224 048	1 250 119	1 265 193	1 281 430	1 382 263	1 943 393
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	502	512	523	534	541	548	591	831
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-0,3%	-0,2%	-0,1%	0,0%	-0,8%	-1,5%	-3,7%	22,6%

⁶ Nettoutbetalningar definieras som utbetalningar minus inbetalningar utom årsavgiften, och innefattar låneräntor, amorteringar, driftskostnader, fastighetsskatt/fastighetsavgift minus årsavgifter för förbrukning. Nettoutbetalningarna med tillägg för avsättning till underhållsfonden visar hur stor årsavgiften (utöver årsavgifter för förbrukning) behöver vara för att kassaflödet ska bli 0.

11 LÄGENHETSREDOVISNING

Lgh nr	Boarea Beskr m ²	Andelstal Alla	Insats kr	Årsavgift kr/mån	Årsavgift	Årsavgift	Årsavgift	
					Bergvärme och hushållsel kr/mån ⁶	vatten kr/mån ⁷	Vägavgift och renhållning kr/mån ⁸	
50 A (1A)	5 rok	90	3,8462	4 995 000	3 775	1 058	545	1 208
50 B (1B)	5 rok	90	3,8462	4 995 000	3 775	1 058	545	1 208
48 A (2A)	5 rok	90	3,8462	4 995 000	3 775	1 058	545	1 208
48 B (2B)	5 rok	90	3,8462	4 995 000	3 775	1 058	545	1 208
46 A (3A)	5 rok	90	3,8462	4 795 000	3 775	1 058	545	1 208
46 B (3B)	5 rok	90	3,8462	4 595 000	3 775	1 058	545	1 208
44 A (4A)	5 rok	90	3,8462	4 795 000	3 775	1 058	545	1 208
44 B (4B)	5 rok	90	3,8462	4 595 000	3 775	1 058	545	1 208
42 A (5A)	5 rok	90	3,8462	4 795 000	3 775	1 058	545	1 208
42 B (5B)	5 rok	90	3,8462	4 595 000	3 775	1 058	545	1 208
40 A (6A)	5 rok	90	3,8462	4 795 000	3 775	1 058	545	1 208
40 B (6B)	5 rok	90	3,8462	4 795 000	3 775	1 058	545	1 208
39 A (7A)	5 rok	90	3,8462	4 995 000	3 775	1 058	545	1 208
39 B (7B)	5 rok	90	3,8462	4 795 000	3 775	1 058	545	1 208
41 A (8A)	5 rok	90	3,8462	4 995 000	3 775	1 058	545	1 208
41 B (8B)	5 rok	90	3,8462	4 795 000	3 775	1 058	545	1 208
47 A (9A)	5 rok	90	3,8462	4 995 000	3 775	1 058	545	1 208
47 B (9B)	5 rok	90	3,8462	4 995 000	3 775	1 058	545	1 208
45 A (10A)	5 rok	90	3,8462	4 995 000	3 775	1 058	545	1 208
45 B (10B)	5 rok	90	3,8462	4 995 000	3 775	1 058	545	1 208
43 A (11A)	5 rok	90	3,8462	4 995 000	3 775	1 058	545	1 208
43 B (11B)	5 rok	90	3,8462	4 995 000	3 775	1 058	545	1 208
37 A (12A)	5 rok	90	3,8462	4 995 000	3 775	1 058	545	1 208
37 B (12B)	5 rok	90	3,8462	4 995 000	3 775	1 058	545	1 208
38 A (13A)	5 rok	90	3,8462	4 595 000	3 775	1 058	545	1 208
38 B (13B)	5 rok	90	3,8462	4 795 000	3 775	1 058	545	1 208
Totalt		2 340	100,00	126 670 000	98 150	27 508	14 170	31 408

Andelstalen är baserade på lägenhetsytan.

Bostadsrättshavaren svarar utöver årsavgifterna enligt tabellen ovan även för kostnader för bredband/tv samt hemförsäkring med bostadsrättstillägg. Dessa tjänster tecknas genom individuella avtal med respektive leverantör.

⁷ Den redovisade kostnaden för bergvärme och hushållsel är preliminär och kommer att debiteras ut separat till respektive lägenhet efter verklig förbrukning

⁸ Den redovisade kostnaden för vatten är preliminär och kommer att debiteras ut på lägenheterna, preliminärt i förhållande till lägenheternas yta

⁹ Den redovisade kostnaden för vägavgift och renhållning är preliminär och kommer att debiteras ut per lägenhet.

12 SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET

- A. Insats fastställes av styrelsen.
- B. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs dessutom en av styrelsen fastställd årsavgift som skall täcka vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande utgifter samt dess avsättning till fond. Som grund för fördelningen av årsavgifterna skall gälla lägenheternas andelstal. Kostnader för Vägavgift och renhållning fördelas lika för varje lägenhet.
- C. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 %, pantsättningsavgiften till högst 1 % och avgiften för andrahandsupplåtelse till högst 10 % av prisbasbeloppet.
- D. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Vad gäller installationer m.m. hänvisas till vad som stadgas under "Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter" i föreningens stadgar.
- E. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad teckna abonnemang för bredband/TV.
- F. Bostadsrättshavaren rekommenderas att teckna en hemförsäkring med så kallat bostadsrättstillägg. Kostnaden ligger normalt mellan ca 100 - 200 kr/månad.
- G. Inom föreningen skall bildas följande fonder:
- Fond för yttre underhåll
- H. I planen redovisade boareor baseras bl.a. på ritningar. Eventuella avvikelser från den sanna boarean enligt Svensk Standard skall ej föranleda ändringar i insatser eller andelstal.
- I. De lämnade uppgifterna i denna ekonomiska plan angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända och bedömda förutsättningar.
- J. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Torsby 2022-06-15



André Dam



Fredrik Brodin



Robert Nihlén

INTYG

avseende Bostadsrättsföreningen Eagle's Cliff 552 – Panorama & Pool, org.nr. 769639-4092, Torsby kommun.

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat föreliggande ekonomiska plan får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för mig. Tillgängliga handlingar framgår av bilaga till intyget.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Vidare anser jag att förutsättningarna enligt 1 kap. 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda.

Kostnad för fastighetens förvärv avser beräknad kostnad.

Jag har ej besökt fastigheten då jag bedömt att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för granskningen.

Jag 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.

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

Stockholm juni 2022



.....
Jan-Olof Sjöholm

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer.

Bilaga till granskningsintyg ekonomisk plan för Brf Eagle's Cliff 552 – Panorama & Pool

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Registreringsbevis, skapat 2022-06-07
Föreningens stadgar, registrerade 2020-12-22
Protokoll extra föreningsstämma, 2022-06-09
Reviderade stadgar, 2022-06-09
Fastighetsfakta för Torsby Branäs 6:84 2022-06-07
Torsby Branäs GA:6, 2022-06-07
Torsby Branäs GA:7, 2022-06-07
Torsby Branäs GA:62, 2022-06-07
Aktieöverlåtelseavtal, 2021-09-15
Tilläggsavtal, Aktierna i Branäsörnen nr 1 AB, 2022-06-14
Transport av fastighet, 2021-09-15
Avtal om arbete på fastigheten, 2021-09-15
Tilläggsavtal, Arbete på fastigheten Torsby Branäs 6:84, 2022-06-14
Bygglov, 2021-05-26 och 2022-04-27
Startbesked, 2021-06-22 och 2022-05-17
Finansieringsoffert, 2022-06-08
Situationsplan
Ritningar
Beräkning taxeringsvärde
Värdering lägenheter, 2022-05-31
Broschyr



INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsförening Eagle´s Cliff 552 – Panorama & Pool, org.nr. 769639-4092.

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

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga.

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

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för mig.

Kostnad för fastighetens förvärv avser beräknad kostnad.

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

Jag har inte besökt fastigheten då jag bedömt att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för granskningen.

Jag 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.

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

Lammhult



.....
Urban Blücher

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer och omfattas av ansvarförsäkring.

Bilaga till intyg över ekonomisk plan för Bostadsrättsförening Eagle's Cliff 552 – Panorama & Pool, org.nr. 769639-4092

Till grund för granskning av den ekonomiska planen har följande uppgifter och handlingar förelagat:

- Registreringsbevis, 2022-06-07
- Stadgar, registrerade 2020-12-22
- Protokoll extra föreningsstämma, 2022-06-09
- Reviderade stadgar, 2022-06-09
- Fastighetsfakta för Torsby Branäs 6:84 2022-06-07
- Torsby Branäs GA:6, 2022-06-07
- Torsby Branäs GA:7, 2022-06-07
- Torsby Branäs GA:62, 2022-06-07
- Aktieöverlåtelseavtal Rare Projektutveckling AB / Brf Eagle's Cliff 552, 2021-09-15
- Tilläggsavtal till aktieöverlåtelseavtal, Aktierna i Branäsörnen nr 1 AB, 2022-06-14
- Transport av fastighet, 2021-09-15
- Avtal om arbete på fastigheten Branäsörnen nr 1 AB / Fjällprojekt Halmstad Bygg AB samt överlåtelse till Brf Eagle's Cliff 552, 2021-09-15
- Tilläggsavtal, Arbete på fastigheten Torsby Branäs 6:84, 2022-06-14
- Marklov, 2021-04-20
- Bygglov, 2021-05-26, 2021-07-29, 2021-11-05 och 2022-04-27
- Startbesked, 2021-06-22 och 2022-05-17
- Finansieringsoffert Fryksdalens Sparbank, 2022-06-08
- Offert ekonomisk förvaltning, LR Akridi KB, 2022-05-30
- Ritningar och situationsplan
- Taxeringsberäkning
- Värdering lägenheter, 2022-05-31
- Broschyr

