

ORG.NR: 769638-2329

Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Utblicken 1

Kungälv 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

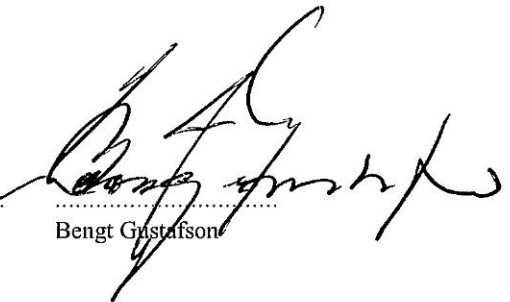
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

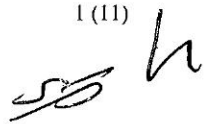
Jönköping den 14 september 2021

**Bostadsrättsföreningen
Utblicken 1**


Viktor Friberg


Annelie Alder


Bengt Gustafson



A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Utblicken I 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 ekonomisk plan för att kunna teckna upplåtelseavtal. Uppgifterna i ekonomisk plan grundar sig på kända förhållanden vid tidpunkten för planens upprättande, september 2021.

I april 2021 påbörjades byggnationen av de 25 lägenheterna. Inflyttning sker i mars 2022.

En ekonomisk förening har förvärvat fastigheten Diseröd 1:126. 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 förvärvade ekonomiska föreningen som äger fastigheten. I förvärvet av andelarna i den ekonomiska föreningen ingår att säljarna utför byggnation av bostadshus och miljörum på fastigheten för den ekonomiska föreningens räkning.

Föreningens anskaffningskostnad för fastigheten beräknas till 84 000 000 /åttiofyramiljoner/kronor.

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

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.

2021092403902

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:..... Dieröd 1:126, Kungälv kommun

Adress:..... Envägen 4, 442 77 Romelanda

Kommundel:..... Kungälv

Antal bostadslägenheter: 25 st

Boarea:..... 1 857 m²

Byggnadens utformning:..... Ett (1) punkthus

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

Gemensamhetsanläggning

KUNGÄLV DISERÖD GA:1

Ändamål: Vägar och grönområden

KUNGÄLV DISERÖD GA:X (under bildande)

Ändamål: Parkering med tillbehör och miljörum

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

h
SS

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 kodlös 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.
Wo/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.	84 000 000
2. Likviditetsreserv och oförutsett / föreningens kassamedel /	50 000
Summa anskaffningskostnad samt likviditetsreserv	84 050 000

Preliminärt beräknat taxeringsvärde för år 2023

	Bostäder		Lokaler / garage	Delsumma
	Flerbostadshus	Småhus		
Mark kronor	3 249 000	0	0	3 249 000
Byggnad kronor	19 800 000	0	0	19 800 000
SUMMA	23 049 000	0	0	23 049 000

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)	7 812 750	2,09%	163 286	90	86 722	250 008
Fastighetslån nr 1B 1b)	7 812 750	2,07%	161 724	90	86 722	248 446
Fastighetslån nr 1C 1c)	8 049 500	2,19%	176 284	90	89 350	265 634
Summa lån	23 675 000					
Upplåtelseavgifter	9 056 192					
Insatser	51 318 808					
Summa finansiering	84 050 000	---	501 294	---	262 793	764 087
Nettokapitalkostnad år 1						764 087

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

Not 1a) Lånets bindningstid är 3 mån. 90 års rak amortering.

Not 1b) Lånets bindningstid är 2 år. 90 års rak amortering.

Not 1c) Lånets bindningstid är 4 år. 90 års rak amortering.

Som säkerhet för lånen lämnas pantbrev i fastigheten.

Kapitalkostnader från föregående sida 764 087

Avsättningar Avsättning till fastighetsunderhåll skall enligt stadgarna göras med minst
I x aktuellt prisbasbelopp 47 600

Driftskostnader		Kronor
Inkl moms	Teknisk förvaltning inkl städning	85 000
	Ekonomisk förvaltning	39 000
	Föreningens adm (styrelse och revisorer)	39 000
	Vattenförbrukning gemensam	5 000
	Uppvärmning gemensam	14 000
	Elförbrukning, gemensam	40 000
	Prel. Kostn. för värme- o varmvattenförbr. i bostäder. Prel. 44 kr/m2 år	81 708
	Preliminär kostnad för kallvatten i bostäder. Prel 30 kr/m2 år	55 710
	Hissar och entré	12 000
	Löpande underhåll (ej fondfinansierat)	25 000
	Preliminär kostnad för hushållsel i bostäder. Prel 55 kr/m2 år.	102 135
	Sotning/kontroll ventilationsanläggning	45 000
	Renhållning	45 000
	Försäkringar	30 000
	Hyra entremattor	8 000
	Bredband	7 000
	Digitaltv grundutbud	4 000
	Individuellt mätningssystem	6 000
	Vägförening	33 000
	Drift P-platser och grönytor	35 000
	Driftmarginal (avrundnings- o utjämningspost)	13 433
	Summa kostnader	724 986 724 986

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 **1 536 673**

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	636 kr/m2 år	1 181 052	
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		44 kr/m2 år	81 708	
Årsavgift för prel. kostn. för kallvattenförbrukning, bostäder		30 kr/m2 år	55 710	
Årsavgift för preliminär kostnad för hushållsel, bostäder		55 kr/m2 år	102 135	
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER, ÅR 1, KR			1 536 673	1 536 673

Nyckeltal

Anskaffningskostnad kr per m2 BOA	45 234
Anskaffningskostnad kr per m2 BTA	31 842
Belåning kr per m2 BOA	12 749
Driftskostnader kr per m2 BOA år 1	390 exkl avsättningar
Årsavgift kr per m2 BOA år 1	765 inkl drift o prel. årsavgifter*
Amortering kr m2 BOA år 1	142
Avsättning till yttre fond kr m2 BOA år 1	26

* preliminär årsavgift för kostnader, som enligt styrelsebeslut ska regleras mot verkliga förbrukning, ingår med 129 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.

h
SP

Tabell E. Lägenhetsförteckning

Lgh nr	Vän. plan	Lgh area m2 5) BOA	Lägenhets- beskrivning 4) RK	Andels- tal %	Års- avgift (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	Månads- avgift varm kr	Månads- avgift kall kr	Insats kr	Upp- lättelse- avgift, kr	Summa insats och uppl. avg, kr
1:1001	1	93	3 RK	4,6931	55 428	4 092	2 790	5 115	67 425	5 619	4 619	2 408 440	386 560	2 795 000
1:1101	2	54	2 RK	3,2491	38 374	2 376	1 620	2 970	45 340	3 778	3 198	1 667 398	227 602	1 895 000
1:1102	2	85	3 RK	4,4306	52 328	3 740	2 550	4 675	63 293	5 274	4 361	2 273 729	121 271	2 395 000
1:1103	2	93	3 RK	4,6931	55 428	4 092	2 790	5 115	67 425	5 619	4 619	2 408 440	186 560	2 595 000
1:1104	2	62	2 RK	3,5117	41 475	2 728	1 860	3 410	49 473	4 123	3 456	1 802 161	292 839	2 095 000
1:1201	3	54	2 RK	3,2491	38 374	2 376	1 620	2 970	45 340	3 778	3 198	1 667 398	27 602	1 695 000
1:1202	3	85	3 RK	4,4306	52 328	3 740	2 550	4 675	63 293	5 274	4 361	2 273 729	221 271	2 495 000
1:1203	3	93	3 RK	4,6931	55 428	4 092	2 790	5 115	67 425	5 619	4 619	2 408 440	286 560	2 695 000
1:1204	3	62	2 RK	3,5117	41 475	2 728	1 860	3 410	49 473	4 123	3 456	1 802 161	192 839	1 995 000
1:1301	4	54	2 RK	3,2491	38 374	2 376	1 620	2 970	45 340	3 778	3 198	1 667 398	127 602	1 795 000
1:1302	4	85	3 RK	4,4306	52 328	3 740	2 550	4 675	63 293	5 274	4 361	2 273 729	321 271	2 595 000
1:1303	4	93	3 RK	4,6931	55 428	4 092	2 790	5 115	67 425	5 619	4 619	2 408 440	386 560	2 795 000
1:1304	4	62	2 RK	3,5117	41 475	2 728	1 860	3 410	49 473	4 123	3 456	1 802 161	292 839	2 095 000
1:1401	5	54	2 RK	3,2491	38 374	2 376	1 620	2 970	45 340	3 778	3 198	1 667 398	227 602	1 895 000
1:1402	5	85	3 RK	4,4306	52 328	3 740	2 550	4 675	63 293	5 274	4 361	2 273 729	471 271	2 745 000
1:1403	5	93	3 RK	4,6931	55 428	4 092	2 790	5 115	67 425	5 619	4 619	2 408 440	486 560	2 895 000
1:1404	5	62	2 RK	3,5117	41 475	2 728	1 860	3 410	49 473	4 123	3 456	1 802 161	392 839	2 195 000
1:1501	6	54	2 RK	3,2491	38 374	2 376	1 620	2 970	45 340	3 778	3 198	1 667 398	327 602	1 995 000
1:1502	6	85	3 RK	4,4306	52 328	3 740	2 550	4 675	63 293	5 274	4 361	2 273 729	571 271	2 845 000
1:1503	6	93	3 RK	4,6931	55 428	4 092	2 790	5 115	67 425	5 619	4 619	2 408 440	586 560	2 995 000
1:1504	6	62	2 RK	3,5117	41 475	2 728	1 860	3 410	49 473	4 123	3 456	1 802 161	492 839	2 295 000
1:1601	7	54	2 RK	3,2491	38 374	2 376	1 620	2 970	45 340	3 778	3 198	1 667 398	427 602	2 095 000
1:1602	7	85	3 RK	4,4306	52 328	3 740	2 550	4 675	63 293	5 274	4 361	2 273 729	721 271	2 995 000
1:1603	7	93	3 RK	4,6931	55 428	4 092	2 790	5 115	67 425	5 619	4 619	2 408 440	686 560	3 095 000
1:1604	7	62	2 RK	3,5117	41 475	2 728	1 860	3 410	49 473	4 123	3 456	1 802 161	592 839	2 395 000
SUMMA		1 857		100,0001	1 181 052	81 708	55 710	102 135	1 420 605			51 318 808	9 056 192	60 375 000

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

- 1) Prel. årsavgift för varmv- och värmevattnet ingår i ovan redovisade årsavgifter med 44 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 55 kr/m² år. Verkl. kostn. regleras enl. uppmätning i efterskott.
- 4) Samtliga lägenheter har en balkong eller ett uterum. Lgh 1:1001, 1:1101, 1:1104 upplåts även med mark.
- 5) Lägenheternas ytor är uppmätta på ritning.

Lägenhetsbeteckningar

Första siffran anger antal rum	Sammanställning, Bostäder	Kronor	kr/m ²
RK . Rum och Kök	i genomsnitt Årsavgift	1 420 605	765
	Summa insats och uppl. avgift	60 375 000	32 512

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)	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2033	2038
Årsavgifter	1 420 605	1 449 017	1 477 997	1 507 557	1 537 708	1 568 462	1 731 709	1 911 946
Årsavgifter, kronor per m2 BOA i genomsnitt	765	780	796	812	828	845	933	1 030
Hysesintäkter	116 068	118 389	120 757	123 172	125 636	128 148	141 486	144 316
Summa intäkter	1 536 673	1 567 406	1 598 754	1 630 729	1 663 344	1 696 610	1 873 195	2 056 262
Kapitalkostnader								
Räntor, Lån/lånedelar enl ekonomisk plan	501 294	495 730	490 166	484 601	479 037	473 473	445 621	417 770
Amorteringar	262 793	262 793	262 793	262 793	262 793	263 071	263 071	263 071
Driftskostnader (inkl löpande underhåll)	724 986	739 486	754 276	769 362	784 749	800 444	883 756	975 738
Avsättning för underhåll (periodiskt underhåll)								
Fondavsättningar	47 600	48 552	49 523	50 513	51 523	52 553	58 023	64 061
Övriga kostnader								
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	52 095
Årets överskott								
Betalnetto (ackumuleras till kassan)	0	20 845	41 996	63 460	85 242	107 069	222 724	295 424
Summa kostnader	1 536 673	1 567 406	1 598 754	1 630 729	1 663 344	1 696 610	1 873 195	2 056 262
Ackumulerad kassabehållning b)	50 000	70 845	112 841	176 301	261 543	368 612	1 247 447	2 679 519
Avskrivningar d)	1 275 000	1 275 000	1 275 000	1 275 000	1 275 000	1 275 000	1 275 000	1 275 000
Årets redovisningsmässiga resultat a)	-964 607	-942 810	-920 688	-898 234	-875 442	-852 307	-731 182	-652 444
Ränteantagande (medelränta) c)	2,12%	2,12%	2,12%	2,12%	2,12%	2,12%	2,12%	2,12%
Inflationsantagande	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

* 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 2 % 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) Avskrivningsunderlag enligt komponentavskrivning K3.

Anmärkning: Prognosen utgår från ekonomiska planens första år och där gjorda antaganden. Av förenklingskäl är År 1 första hela kalenderåret efter färdigställandeåret (värdeåret). Beroende på färdigställandetidpunkten är färdigställandeåret ett visst antal 12-delar av År 1, vilket innebär att både intäkter och kostnader minskar i motsvarande grad.

h
[Signature]

2021092403910

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)	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 033	2 038
Årsavgift i kr/m² BOA i genomsnitt:								
Antagen inflationsnivå och								
1. Antagen räntenivå	765	780	796	812	828	845	933	1 030
2. Antagen räntenivå +1 %	892	906	921	935	950	965	1 046	1 142
3. Antagen räntenivå +2 %	1 020	1 032	1 045	1 058	1 072	1 085	1 159	1 248
5. Antagen räntenivå -1 %	638	654	671	689	706	724	819	930
Antagen räntenivå och								
8. Antagen inflationsnivå + 1 %	765	784	804	825	846	868	985	1 123
9. Antagen inflationsnivå + 2 %	765	789	813	838	864	891	1 041	1 231
10. Antagen inflationsnivå - 1 %	765	776	787	799	811	823	885	948

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 kostnadskalkylen.

Redovisningen utgår från att årsavgifterna, vid antagen räntenivå, skall höjas med 2 % 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 fastighetsskatt för bostäder från år 16.

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

I beräknade räntenivåer för föreningens lån finns en marginal på ca 1,1% (260 425kr år 1) motsvarande ca 140 kronor per m² och år.

Vid en riskbedömning utifrån en räntehöjning på 1,1% innebär detta att föreningens månadsavgifter kan förbli oförändrade.

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, tlc, 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 ingått avtal med Brf Utblicken 2 om gemensamt nyttjande av miljörum och parkeringsytor i en gemensamhetsanläggning.
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.

INTYGG ENLIGT 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Utblicken 1, org nr: 769638-2329.

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.

Stockholm den 15 september 2021


Advokat Sören Birkeland


Advokat Kjell Karlsson

**Bilaga till granskningsintyg dat 2021-09-15 avseende ekonomisk plan för
Brf Utblicken 1, org nr: 769638-2329**

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Registreringsbevis föreningen, 2021-09-06
2. Stadgar, föreningen, antagna 2020-04-21
3. Fastighetdatautdrag, Diseröd 1:126, 2021-08-27
4. Ritningar, bofaktablad, odaterade
5. Beräkning taxeringsvärde, Odaterad
6. Andelöverlåtelseavtal, Ek förening, 2020-04-20
7. Finanseringsoffert, 2021-08-23
8. Registreringsbevis, Disebyggaren Ett ek för. 2020-01-07
9. Registreringsbevis, Öxnebo Ett AB, 2020-03-09
10. Registreringsbevis, Öxnebo Evå AB, 2020-03-09
11. Registreringsbevis, Öxnebo Tre AB, 2020-03-09
12. Detaljplan, Disekulla och Diserödsskolan, 2016-11-24
13. Ansökan och överenskommelse om fastighetsreglering, undertecknad , ej daterad
14. Bygglov,
15. Tidplan, 2021-08-09
16. Ansökan om gemensamhetsanläggning parkering, odaterad, inte undertecknad
17. Lantmäteriet, Diseröds vägförening, 2020-04-28
18. Byggnadsbeskrivning, 2021-02-01
19. Bygghandling, rörsystem, 2021-02-01
20. Bygghandling, el- och telesystem, 2021-02-01
21. Bygghandling, ritningar, 2021-02-01
22. Sammanträdesprotokoll bygglovsbeslut, 2021-01-21

