Registrerades av Bolagsverket
2023-04-27 07:58
R224828/23

EKONOMISK PLAN

FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VILLA SKARVIK

ORG NR: 769637-7915

ÖCKERÖ KOMMUN

NYPRODUKTION

Öckerö

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VILLA SKARVIK

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR 3

B. NYCKELTAL år 1 4

C. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN 5

D. SLUTLIGA FÖRVÄRVSKOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET 7

E. FINANSIERINGSPLAN 7

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER INKL KASSA, ÅR 1 8

G. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER, ÅR 1 10

H. FÖRENINGENS LIKVIDA MEDEL, ÅR 1 12

I EKONOMISK PROGNOS ÅR 1-6, 11 OCH 16 13

J. KÄNSLIGHETSANALYS ÅR 1-6, 11 OCH 16 13

K. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN 15

ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG.....

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Villa Skarvik, med säte i Öckerö kommun, registrerades hos Bolagsverket 2019-09-04, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och 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 upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Även juridiska personer kan vara bostadsrättshavare i föreningen.

Upplåtelse kommer att ske så snart ekonomisk plan är registrerad hos Bolagsverket. Upplåtelse beräknas till i slutet av april -2023. Inflytt beräknas till V.18 2023.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på erlagd/avtalad köpeskilling och för byggnadskostnad totalentreprenad, som är den slutliga kostnaden, enligt nedan. Slutbesiktningsprotokoll för fastighetens byggnader har erhållits 24/4.

Bostadsrättföreningen uppför 3 flerbostadshus, totalt 22 bostadslägenheter, på fastigheten Öckerö Björkö 1:305. Total bostadsarea ca 1295,5 m^2. Totalentreprenad utförs av RA Bygg AB som tecknat totalentreprenadkontrakt med bostadsrättsföreningen.

Långfristiga lån för Brf Villa Skarvik beräknas bli placerade enligt offert från Swedbank, med en medelränta på ca 4,20% inkl. räntemarginal.

Bostadsrättsföreningen Villa Skarvik har köpt samtliga aktier i Hällsvik Bostads AB, vari Fastigheten Öckerö Björkö 1:305 utgör enda tillgång. Fastigheten har överförs till bostadsrättsföreningen genom förvärv, varefter Hällsvik Bostads AB likvideras. Bostadsrättsföreningen är lagfaren ägare till Fastigheten.

Gökgrenen AB, org. nr. 559209-9518, Bergs Fastighets AB, org.nr. 559060-4574, Violen AB, org.nr. 559212-2526 och Oxelvägen Fastighets AB, org.nr. 5591668-0532 garanterar solidariskt att förvärva ej upplåtna bostäder samt erlägga månadsavgift till dess att de är försålda till annan part.
Detta åtagande förutsätter att andrahandsuthyrning får ske samt att använda osålda lägenheter till visningsändamål.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i april 2023.

Affären ger upphov till en latent skatteskuld som dock endast realiseras i det fall föreningen avyttrar fastigheten.

Avskrivning sker utifrån en rak avskrivningsplan enligt K2 på 120 år med 637 026 kr per år för fastighetens byggnad.

Fastigheten kommer att vara fullvärdesförsäkrad med styrelseansvarsförsäkring vid tillträdet.

B. NYCKELTAL år 1, beräknat per m² BOA, ca

Anskaffningskostnad	70 412 kr/m²
Lån	12 952 kr/m²
Total genomsnittlig insats och upplåtelseavgift, ca	57 460 kr/m²
Årsavgift 1 (exkl. varmvatten och bredband/basutbud TV/IP-telefoni)	228 kr/m²
Årsavgift 2 (exkl. varmvatten och bredband/basutbud TV/IP-telefoni)	681 kr/m²
Årsavgift för kall- och varmvatten, debiteras efter verklig förbrukning, inkl. moms	95 kr/m²
Årsavgift för hushållsel, debiteras efter verklig förbrukning inkl. moms	85 kr/m²
Driftskostnad gemensam (exkl. varmvatten och bredband/basutbud TV/IP-telefoni), ca	240 kr/m²
Driftkostnad för kall- och varmvatten, regleras efter verklig förbrukning, inkl. moms	95 kr/m²
Driftkostnad för hushållsel, debiteras efter verklig förbrukning, inkl. moms	85 kr/m²
Årets kassaflöde exkl. likviditetsreserv, ca	50 kr/m²
Avsättning underhållsfond	50 kr/m²
Fondavsättning samt amortering (sparande)	187 kr/m²

Individuella abonnemang

Bredband, ca	230–300 kr/lgh, mån.

Ovanstående driftskostnader kan variera, beroende på lägenhetsstorlek och vanor.

C. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Öckerö Björkö 1:305
Adress:	Kyrkvägen 4 A-C, 475 37
Bostadsarea:	1 295,5 m^2
Tomtareal:	2 341 m^2
Antal lägenheter:	22 bostadsrättslägenheter
Byggår:	2021-2023
Upplåtelseform:	Bostadsrätt
Tillträde:	Tillträde beräknas till V.18 2023.
Vatten/avlopp:	Fastigheten kommer anslutas till det kommunala nätet. IMD (Individuell mätning och debitering) av kall- och varmvatten.
Uppvärmningssystem:	Bergvärme.
Ventilation:	FTX.
Vattenförbrukning:	Gemensamt abonnemang med individuell mätning av förbrukning kall- och varmvatten.
Hushållsel:	Gemensamt abonnemang med individuell mätning av förbrukning.
Avfall:	Gemensamt soprum på fastigheten.
P-platser:	Totalt 13 st p-platser varav en HCP och två besöksparkeringar.
Förråd:	I anslutning till och i bostaden.
Gällande planbestämmelse:	Detaljplan: Detaljplan för bostäder norr om skarviksvägen, Björkö 1:305 och 1:294. 2019-06-13 Laga kraft: 2019-07-10. Akt 1407-P2019/2. SLM 1407.
Rättigheter/Servitut m.m.	Vatten och avlopp, last, ledningsrätt, 1407-254.3
Värdeår:	2023
Beräknat taxeringsvärde:	Mark: 3 873 000kr
	Byggnad: 23 400 000kr
	Totalt 27 273 000kr

Kortfattad byggnadsbeskrivning av flerbostadshus

Antal våningar:	Byggnaderna är i 3 våningar.
Grundläggning:	Pålning till berg och platta på mark
Stomme:	Trästomme
Trapphus entré:	Separata entréer från markplan
Yttertak:	Tegel
Fasader:	Stående träpanel med lockläkt
Balkonger & Uteplatser:	Utvändiga balkonger eller uteplatser till samtliga lägenheter.
Dörrar:	Entrédörrar i trä. Innerdörrar släta vita.

Fönster:	Träfönster med aluminiumutsida.
Ventilation:	FTX
Cykelförvaring:	Cykelparkering på innergård.

Kortfattad rumsbeskrivning flerbostadshus:

Rum	Golv	Tak	Väggar	Övrigt
Hall:	Parkett	Vitmålat	Målat	
Vardagsrum:	Parkett	Vitmålat	Målat	
Kök:	Parkett	Vitmålat	Målat	
Sovrum:	Parkett	Vitmålat	Målat	
Badrum/WC/Teknik:	Klinker	Vitmålat	Kakel	

D. SLUTLIGA FÖRVÄRVSKOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Finansiering sker via insatser och lån som upptas av föreningen.

Tomt, entreprenad- och byggherrekostnader inkl moms, kostnader för lagfart, pantbrev och föreningsbildning. Likviditetsreserv/dispositionsfond ingår med 100 000 kr. En extra likviditetsreserv om 50 000 kr lämnas föreningen.

Summa förvärvskostnad (inkl. likviditetsreserv)	**91 219 600 kr**

E. FINANSIERINGSPLAN

Finansiering sker via insatser och lån som upptas av föreningen.

Lån	16 779 600 kr
Insatser och upplåtelseavgifter	74 440 000 kr
Summa Finansiering	**91 219 600 kr**

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER INKL KASSA, ÅR 1

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter inkluderande amorteringar och avsättningar, täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

Intäkter, år 1

Årsavgifter andelstal 1[1)]	295 075 kr
Årsavgifter andelstal 2[1)]	882 244 kr
Årsavgift kall- och varmvatten. Regleras efter förbrukning,	123 078 kr
Årsavgift hushållsel, debiteras efter förbrukning	110 118 kr
Årsavgift parkeringsplatser	46 200 kr
Ingående kassa	100 000 kr
Extra likviditetskassa	35 000 kr
Summa beräknade intäkter inkl. ingående kassa år 1	**1 591 714 kr**

Individuella abonnemang:

Bredband beräknas till 230-300 kr/mån, lgh
Ovanstående beräknade uppgifter kan variera beroende på lägenhetsstorlek och vanor.

Not 1) Årsavgifter är baserat på andelstal.
Andelstal 1 är beräknat utefter lägenheternas BOA samt förråd.
Andelstal 2 är beräknad efter bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning
I årsavgiften ingår värme.

Lägenhetssammanställning, 22 lägenheter

Lgh.nr.	Hus	Lgh-beskr. 5)	Hus nr	Vån plan	Bost-area cirka m^2	Frd i lgh/ utanför lgh 6)	Insats	Upplåtelse-avg.	Total insats inkl. upplåtelse avgift	Andels-tal 1 1)	Andelstal 2 1)	Årsavgifter Andelstal 1 1)	Årsavgifter Andelstal 2 1)	Årsavgifter baserat på andelstal 1 & 2 1) (kr)	Mån-avgift (kr)	Beräkn årsavg kall- och varmvatten 2) (kr)	Beräkn årsavg hushållsel 3)	Total mån. avg 4) (kr)
1001	A	2:a	1	1	51,4	I	2 875 000		2 875 000	3,9848	4,2935	11 758	37 879	49 638	4 136	4 883	4 369	4 907
1002	A	3-4:a	1	1	73,2	U	4 150 000	200 000	4 350 000	5,5744	4,8144	16 449	42 474	58 923	4 910	6 954	6 222	6 008
1101	A	2:a	1	2	51,1	I	2 900 000		2 900 000	3,9848	4,2935	11 758	37 879	49 638	4 136	4 855	4 344	4 903
1102	A	3-4:a	1	2	75,9	U	4 250 000		4 250 000	5,7790	6,2267	17 052	54 935	71 987	5 999	7 211	6 452	7 137
1201	A	2:a	1	3	44,7	I	2 600 000		2 600 000	3,5693	3,8458	10 532	33 930	44 462	3 705	4 247	3 800	4 376
1202	A	3:a	1	3	69,5	U	4 050 000	200 000	4 250 000	5,3635	4,5871	15 826	40 470	56 296	4 691	6 603	5 908	5 734
1001	B	2:a	2	1	49,1	I	2 870 000		2 870 000	3,9166	4,2200	11 557	37 231	48 788	4 066	4 665	4 174	4 802
1002	B	2:a	2	1	38,8	I	2 225 000		2 225 000	3,2469	3,4985	9 581	30 865	40 446	3 370	3 686	3 298	3 952
1003	B	2:a	2	1	45,2	I	2 625 000		2 625 000	3,6458	3,9283	10 758	34 657	45 415	3 785	4 294	3 842	4 463
1004	B	2:a	2	1	53,3	I	2 975 000	200 000	3 175 000	4,1977	3,3310	12 386	29 388	41 774	3 481	5 064	4 531	4 281
1101	B	4:a	2	2	97,3	I	4 995 000	500 000	5 495 000	6,8621	4,4139	20 248	38 942	59 190	4 933	9 244	8 271	6 392
1102	B	2:a	2	2	45,2	I	2 600 000		2 600 000	3,6458	3,9283	10 758	34 657	45 415	3 785	4 294	3 842	4 463
1103	B	2:a	2	2	53,3	I	2 975 000		2 975 000	4,1977	4,5229	12 386	39 903	52 290	4 357	5 064	4 531	5 157
1201	B	4:a	2	3	90,8	I	4 875 000		4 875 000	6,4404	6,9394	19 004	61 222	80 226	6 686	8 626	7 718	8 048
1202	B	2:a	2	3	44,9	I	2 625 000		2 625 000	3,6458	3,9283	10 758	34 657	45 415	3 785	4 266	3 817	4 458
1203	B	2:a	2	3	46,6	I	2 700 000		2 700 000	3,7823	4,0753	11 161	35 954	47 115	3 926	4 427	3 961	4 625
1001	C	3:a	3	1	75,8	I	4 250 000	200 000	4 450 000	5,4855	4,7186	16 186	41 629	57 816	4 818	7 201	6 443	5 955
1002	C	2:a	3	1	48,3	U	2 800 000		2 800 000	4,0220	4,3336	11 868	38 233	50 101	4 175	4 589	4 106	4 900
1101	C	4:a	3	2	75,8	I	4 250 000		4 250 000	5,4855	5,9105	16 186	52 145	68 331	5 694	7 201	6 443	6 831
1102	C	2:a	3	2	51,6	U	2 950 000		2 950 000	4,2577	4,5876	12 563	40 474	53 037	4 420	4 902	4 386	5 194
1201	C	3:a	3	3	68,8	I	3 950 000		3 950 000	5,0700	5,4628	14 960	48 195	63 156	5 263	6 536	5 848	6 295
1202	C	2:a	3	3	44,9	U	2 650 000		2 650 000	3,8422	4,1399	11 337	36 524	47 861	3 988	4 266	3 817	4 662
Diff										*0,0002*								
BOA					**1295,50**		**73 140 000**		**74 440 000**	100,0000	100,0000	295 075	882 244	**1 177 319**		**123 078**	**110 118**	
Parkeringsplatser 11 st á 350 kr/mån.												46 200						
Totalt														1 177 319				

1) I årsavgift andelstal ingår ej kall- och varmvatten samt hushållsel.
Årsavgifter för andelstal 1 tas ut för gemensamma driftkostnader samt avsättning till underhållsfond. Årsavgifter andelstal 2 berör bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning som beror på val av upplåtelseavgift.

2) Årsavgift förbrukning av kall- och varmvatten uppskattas till 95 kr/kvm.

3) Årsavgift förbrukning av hushållsel uppskattas till 85 kr/kvm.

4) Total beräknad månadsavg inkl kall- och varmvatten och hushållsel.

5) RoK = Rum och Kök.

6) I = I lägenhet, U= Utanför lägenhet

G. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER, ÅR 1

Räntekostnad lån	704 743 kr
Avskrivning	637 026 kr
Amortering	177 501 kr
Summa beräknade kapitalkostnader, avskrivningskostnader och amortering	**1 519 270 kr**

Specifikation av lån

Lån [1]	Belopp (kr)	Bindnings-tid [2]	Räntesats [3] (%)	Offererad räntesats	Ränte-kostnad (kr)	Amortering [4] (kr)	Summa (kr)
Lån 1	5 593 200	3 mån	4,40%	4,00%	246 101	59 167	305 268
Lån 2	5 593 200	3 år	4,20%	3,92%	234 914	59 167	294 081
Lån 3	5 593 200	5 år	4,00%	3,68%	223 728	59 167	282 895
Summa	**16 779 600**		4,20%		**704 743**	**177 501**	**882 244**

1 Säkerhet för lån är pantbrev.
2 Vid tid för slutfinansiering kan annan amortering, bindningstid och uppdelning av lån bli aktuellt.
3 Ränta enl. offert plus räntemarginal.
4 Amortering rak 95 år.

Driftskostnader och fastighetsskatt (inkl mervärdeskatt)	**Årskostnad**
Teknisk Förvaltning inkl. snöröjning och fastighetsskötsel	45 000 kr
Ekonomisk förvaltning	47 000 kr
Styrelse- och revisionsarvode inkl. sociala avgifter	10 000 kr
Värme	40 000 kr
Gemensam elförbrukning ink. abonnemang	79 000 kr
Sophämtning	59 000 kr
Hissar	7 500 kr
Försäkring	23 000 kr
Övrigt	988 kr
Summa gemensamma driftskostnader	**311 488 kr**
Driftkostnader som debiteras efter verklig förbrukning	233 196 kr
TOTAL SUMMA DRIFTSKOSTNADER INKL FASTIGHETSSKATT	**544 683 kr**

Ovanstående driftskostnader är beräknade efter normalförbrukning. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.
Individuella abonnemang för bredband/ IP-telefoni samt el.

Finansiella poster	**Årskostnad**
Benämning	
Amortering	177 501 kr
Avsättning till fastighetsunderhåll (50 kr/m^2)	64 775 kr
Summa beräknade finansiella poster (187 kr/m^2)	**242 276 kr**

Assently: [illegible]

H. FÖRENINGENS LIKVIDA MEDEL, ÅR 1

Likvida medel

Total summa ”Likvida medel” (inkl Kassa, Avsättning till fastighetsunderhåll samt Betalnetto (exkl avskrivningar).
Beloppet speglar det totala tillgängliga likvida kapitalet för föreningen efter år 1 **164 787 kr**

Den Ekonomiska planen beräknas utgå från en rak avskrivningsplan på 120 år.

Ytterst beslutar bostadsrättsföreningens styrelse om avgifternas storlek. Kassaflödet och inte redovisad resultaträkning (bokföringsmässigt resultat) är styrande. Detta betyder att verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgifterna är beräknade för att täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet. Dessa omfattar bland annat ränta, skatter, driftskostnader, amortering samt avsättning till fond.

I en ny bostadsrättsförening kan en rak avskrivning resultera i ett bokföringsmässigt underskott, vilket inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning), ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller på årsavgiften.

I den 16-åriga ekonomiska prognosen finns ”Likvida medel inkl kassa och avsättning till fastighetsunderhåll” redovisat. Styrelsen fattar beslut om hur dessa medel skall disponeras för extra amortering, avsättning till underhåll, ytterligare avskrivningar, ränteförändringar m m.

I EKONOMISK PROGNOS ÅR 1-6, 11 OCH 16

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årsavgifter, andelstal	1 177 319	1 200 865	1 224 883	1 249 380	1 274 368	1 299 855	1 435 145	1 584 516
Årsavgift kall- och varmvatten, prel.deb, regleras efter verklig förbrukn.	123 078	125 540	128 050	130 611	133 224	135 888	150 031	165 647
Övriga intäkter								
Hyresintäter 11 p-platser	46 200	47 124	48 066	49 028	50 008	51 009	56 318	62 179
Summa intäkter	**1 346 597**	**1 373 529**	**1 400 999**	**1 429 019**	**1 457 600**	**1 486 752**	**1 641 494**	**1 812 342**
Driftskostnader	311 488	317 717	324 072	330 553	337 164	343 907	379 702	419 221
Kall- o varmvatten (prel deb)	123 078	125 540	128 050	130 611	133 224	135 888	150 031	165 647
Övriga kostnader								
Kommunal fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	47 049
Summa	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**47 049**
Kapitalkostnader								
Räntor	704 743	697 288	689 833	682 378	674 923	635 684	600 184	564 684
Avskrivningar	637 026	637 026	637 026	637 026	637 026	637 026	637 026	637 026
Summa kostnader	**1 776 335**	**1 777 571**	**1 778 981**	**1 780 568**	**1 782 337**	**1 752 505**	**1 766 943**	**1 833 626**
Årets bokföringsmässiga resultat [1]	**-429 738**	**-404 042**	**-377 982**	**-351 549**	**-324 737**	**-265 753**	**-125 449**	**-21 284**
Avsättning för underhåll (yttre fond)								
Avsättning till underhållsfond	64 775	66 071	67 392	68 740	70 115	71 517	78 960	87 179
Ackumulerad avsättning till underhållsfond	64 775	130 846	198 237	266 977	337 092	408 609	788 229	1 207 360
Kassaflöde från den löpande verksamheten								
Årets resultat	-429 738	-404 042	-377 982	-351 549	-324 737	-265 753	-125 449	-21 284
Årets avskrivning	637 026	637 026	637 026	637 026	637 026	637 026	637 026	637 026
Kassaflöde före finansieringsverksamheten	207 288	232 984	259 044	285 477	312 289	371 273	511 577	615 742
Likviditetsreserv	100 000							
Amorteringar	-177 501	-177 501	-177 501	-177 501	-177 501	-177 501	-177 501	-177 501
Förskottsamortering	35 000	15 000						
Årets kassaflöde efter avsättning till underhållsfond	**12**	**4 412**	**14 151**	**39 236**	**64 674**	**122 255**	**255 117**	**351 063**
Kassabehållning inkl fondavsättning och likviditetsreserv	164 787	235 270	316 813	424 789	559 577	753 349	2 138 974	4 211 367
Beräkning av fastighetsavgift (betalas från år 16)	34 958	35 657	36 370	37 098	37 840	38 596	42 614	47 049

Förutsättningar:
Årsavgifterna höjs med 2,0 % per år.
Driftskostnaderna höjs med 2,0 % per år.
Antagen inflation 2,0 % enl. Riksbankens långsiktiga målsättning.
Inflation och räntor är i dagsläget osäkra. Se kap. "J Känslighetsanalys" för information om hur avgiften påverkas vid avvikelse från antagna värden.
Preliminärt har snitträntan beräknats till 4,2%.
Enligt nuvarande regler utgår ingen kommunal fastighetsavgift för nybyggnation av bostäder förrän 15 år efter fastställt värdeår. Taxeringsvärdet förutsätts följa inflationsberäkningen.
Föreningen har vid ingången av år 1 ett kassatillskott placerat på ett separat bankkonto avsett för amortering enligt överenskommelse med bank. Den extra likvidreserven fördelas över år 1-2.

[1] Årets resultat
Eftersom avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en rak avskrivningsplan förväntas det bokföringsmässiga resultatet bli negativt. Bostadsrättsföreningens likviditet påverkas dock inte, se "Årets kassaflöde" ovan.

J. KÄNSLIGHETSANALYS ÅR 1-6, 11 OCH 16

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årsavgift inkl kall- och varmvatten och hushållsel per m² om:								
Antagen inflationsnivå och *)								
Antagen räntenivå	1 089	1 111	1 133	1 155	1 179	1 202	1 327	1 465
Antagen räntenivå + 1%	1 218	1 240	1 262	1 285	1 308	1 332	1 457	1 595
Antagen räntenivå + 2%	1 348	1 370	1 392	1 414	1 438	1 461	1 586	1 724
Antagen räntenivå - 1%	959	981	1 003	1 026	1 049	1 073	1 198	1 336
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	1 089	1 115	1 138	1 160	1 184	1 207	1 333	1 472
Antagen inflationsnivå + 2%	1 089	1 120	1 143	1 165	1 189	1 212	1 339	1 478
Antagen inflationsnivå + 3%	1 089	1 125	1 147	1 170	1 194	1 218	1 344	1 484
Antagen inflationsnivå - 1 %	1 089	1 106	1 128	1 150	1 173	1 197	1 321	1 459

*) Ändringen sker utifrån ändrad ränte- och inflationsnivå istället för i ekonomisk prognos beräknade 2 %.

K. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats och upplåtelseavgifter med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, tas ut efter beslut av styrelsen.

2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke - vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.

3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

5. Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.

6. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av eventuella efterarbeten, garantiarbeten och/eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.

7. Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning skall fattas på föreningsstämma.

..... Daniel Berg	..... Björn Sahlin	..... Gunbritt Wistrand

Följande handlingar har undertecknats den 24 april 2023

Ekonomisk Plan Brf Villa Skarvik.pdf
(698268 byte)
SHA-512: d41b257bd0367cbe7dbb1abed40224a88af51c45a60866055a0b87d9ebb2f8d5fae8db864442eefa7ad d4c2a9dea9b10e1852c41a072e59f9b5daf19e95563c0

Underskrifter

2023-04-24 10:42:54 (CET)

Gunbritt Margareta Wistrand

marie.gedda@geddafast.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-04-24 10:01:51 (CET)

Daniel Anders Berg

daniel@profilbyggen.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-04-24 20:56:59 (CET)

Björn Arne Sahlin

bjorn.sahlin@wahlinlaw.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

assently

Undertecknandet intygas av Assently

Ekonomisk Plan Brf Villa Skarvik

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka https://app.assently.com/case/verify
SHA-512:
364029ab34b13a180a7d8de57b924cf5cf1db228bd1496921d2f44e25132edf051cdbca9df13a24c1bed4007d80307660a0f8cabd45e0e497c18b526b8513682

Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.

Assently: a6903b6340ba50209e6bf262b886f398f23f3e27db1400db2ff020effde86f2234a19648a84c66128ea55d2e01760b2a0d715031236933e04cdbfffea5f61670

Intyg av ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Villa Skarvik, Öckerö

Undertecknade har för ändamål som avses i 3 kap 1 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan avseende Brf Villa Skarvik (769637-7915) och vi får avge följande intyg.

Föreningen har förvärvat fastigheten Öckerö Björkö 1:305 genom köp av samtliga aktier i Hällsvik Bostads AB, som ägde denna, och därefter fört över fastigheten till föreningen och tecknat totalentreprenadavtal. Vi har som intygsgivare inte närmare granskat detta förvärvsförfarande, men är på det klara med att det är ett gängse och accepterat förfarande.

Föreningens fastighet består av tre byggnader belägna i direkt anslutning till varandra med totalt 22 bostadslägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Ändamålsenlig samverkan föreligger. Vi har inte vidtagit någon egen besiktning, men har tagit del av underlag enligt nedan.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet och föreningen uppfyller samtliga krav enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen. Uppgifterna som har lämnats i planen stämmer per detta datum överens med innehållet i tillgängliga handlingar jämte med för oss i övrigt kända förhållanden och vi kan på grund av den företagna granskningen som ett allmänt omdöme uttala att de i den ekonomiska planen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och planen framstår som hållbar.

Om det sedan den ekonomiska planen har upprättats inträffar något av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän ny ekonomisk plan upprättats av föreningens styrelse och registrerats.

Uppsala 2023-04-25

Robert Wikström	Lennart Fällström
advokat	civ.ing./fastighetsekonom

Av Boverket förklarade behöriga avseende hela riket att utfärda intyg avseende ekonomiska planer

Tillgängliga handlingar vid vår granskning

Registreringsbevis	2021-11-19
Stadgar	2021-10-05 & 2023-03-28
Stämmoprotokoll stadgaantagande	2023-03-28
Fastighetsdata	2022-11-07
Beräkning taxeringsvärde	odat.
Bygglov & ritningar	2021-10-26
Entreprenadavtal	2021-09-03
Startbesked	2022-03-02
Aktieöverlåtelseavtal	2019-09-06
Offert finansiering	2023-04-03
Uppmätningsunderlag	2023-03-22
Garanti förvärv av ouplåtna br, med underlag	2021-08-25 & 2023-04-15
KA-intyg	2023-04-16
Slutbesiktning	2023-04-24
Värdeutlåtande fastighet	2023-04-11

Assently: a6003b6340ba50209e6bf262b886f398f23f3e27db1400db2ff020effde86f2234a19648a84c66128ea55d2c01760b2a0d715031236933e04cdbfffea5f61670

Följande handlingar har undertecknats den 25 april 2023

Ekonomisk Plan Brf Villa Skarvik - signerad av styrelsen m intyg.pdf
(1132157 byte)
SHA-512: 0ce4f69011d63119b1388156e64a9d0a99ed1bba771e88df5596e51058da81dcb7fdfceb484ab0992353ee4fe9c3ada5811de3dc22c6b2df3d4bdffcc41f5838

Underskrifter

2023-04-25 10:54:30 (CET)

Nils Lennart Fällström

lennart@lfallstrom.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-04-25 10:54:58 (CET)

Robert Wikström

robert.wikstrom@konradadvokater.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

assently

Undertecknandet intygas av Assently

Ekonomisk Plan Brf Villa Skarvik signerad av styrelsen m intyg

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka https://app.assently.com/case/verify
SHA-512:
a6003b6340ba50209e6bf262b886f398f23f3e27db1400db2ff020effde86f2234a19648a84c66128ea55d2c01760b2a0d715031236933e04cdbfffea5f61670

Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.