

Ekonomisk Plan

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STÅLEBO 19 i TOLLERED
769641-6952

Upprättad i april 2023



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
KÄNSLIGHETSANALYS II	18
SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	19

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

FÖRENINGENS ÄNDAMÅL

Bostadsrättsföreningen Stålebo 19 i Tollerod, som registrerades hos bolagsverket 2022-12-14. föreningen 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.

FÖRENINGENS FÖRVÄRV

Föreningen kommer att förvärva fastigheten genom förvärv av ett nystartat aktiebolag. Köpeskillingen för aktiebolaget kommer motsvara summan av bolagets egna kapital på tillträdesdagen och övertaget på fastigheten, motsvarande skillnaden mellan överenskommet marknadsvärde och bokfört värde på fastigheten. Aktiebolaget äger som sin enda tillgång fastigheten och aktierna i aktiebolaget ägs till 100% av nuvarande fastighetsägare. Fastigheten kommer efter förvärvet föras över till bostadsrättsföreningen varefter bolaget kommer att likvideras. Avsikten med transaktionen är att bostadsrättsföreningen ska bli ägare till fastigheten på liknande sätt som att fastigheten hade förvärvats via direktköp av nuvarande fastighetsägare.

“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 9 000 000 kr per den 30 april 2023.

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 beräknade 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).

Anskaffningskostnaden i den ekonomiska planen är slutlig.

TIDPUNKT FÖR UPPLÅTELSE

Då lägenheterna upplåts till nuvarande hyresgäster har inflyttning redan skett. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske när föreningen på extra föreningsstämma beslutat förvärva fastigheten för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt och Ekonomisk plan med redovisad slutlig kostnad registrerats hos Bolagsverket. Upplåtelse och tillträde planeras till kvartal 2, 2023.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastigheten omfattar totalt 12 stycken lägenheter. Byggnaden uppfördes 1947. Här bor du nära till grönområde och härliga promenadsträckor men även ett stenkast i från livsmedelsbutiker och träningsanläggningar. Lägenheterna är belägna så nära varandra, att bostadsrättshavarna kan samverka på ett ändamålsenligt sätt.

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning	LERUM SKALLSJÖ-STÅLEBO 1:11
Adress	Sävultsvägen 19 A-D
Fastighetens areal	Ca 3 850 kvm
Planförhållanden	Ej planlagt område
Typkod	320 (Hyreshusbyggnad för bostäder)
Antal bostadsbyggnader	2 stycken
Antal bostadslägenheter	12 stycken
Bostadsarea (BOA):	807 kvadratmeter
Byggnadsår	1944/1989
Byggnadstyp	Flerbostadshus
Taxeringsvärde	6 700 000 kr varav 5 800 000 kr för byggnad, 900 000 kr för mark.
Försäkring	Fullvärdesförsäkring inklusive styrelseansvarsförsäkring och bostadsrättstillägg.
Gemensamhetsanläggning	Andel i Lerum Floda GA:19 , Gällande Väg
Servitut	Officialservitut 15-SKA-1969.11

2.1 KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

Nedan följer en övergripande beskrivning av byggnaderna. Observera att avvikelser kan förekomma beroende på storlek.

BYGGNADSBESKRIVNING

Våningar	3-plan
Vind	Icke isolerat vindsutrymme
Källare	Pannrum, tvättstuga
Grundläggning	Källare
Stomme	Stomme / Betong / Stål
Fasad	Stående träpanel samt puts
Yttertak	Sadeltak belagt med betongpannor, på ett underlagstak av råspont, läkt och takpapp.
Uteplats/balkonger	Balkonger finns i ena byggnaden
Fönster	3-glas fönster och fönsterdörrar
Parkering	Finns i anslutning till bostäderna

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 bostadsrättsföreningen Stålebo 19 i Tollerød har.

INSTALLATIONER

Vatten / Avlopp	Egen brunn
Uppvärmning	Bergvärme med vattenburna radiatorer
EI	Individuella mätare i källare
Ventilation	Mekanisk frånluft Vindslägenheter på gamla delen har självdragsventilation
Teknik	Varje lägenhet har individuell mätning för hushållsel.

GEMENSAMMA UTRYMMEN

Sophantering	Soptunnor
Tvättstuga	Finns på källarplan
Tomt	Hårdgjorda ytor vid entréer. Naturmark, vissa planteringar samt gräsmatta.
Förråd	Finns till varje lägenhet i källaren

2.3 KORTFATTAD BOSTADSBEKRIVNING

Nedan följer en kortfattad beskrivning av bostäderna. Notera att variationer kan vara förekommande mellan bostäderna.

BOSTADSBEKRIVNING

Invändiga tak	Målade
Invändiga väggar	Målade / tapetserade
Golv	Parkett Plastmatta Klinker på tätskikt i våtutrymme Laminat / Linoleum
Garderober	Finns i utvalda rum (sovrums/entré m.m)
Förråd	Förråd finns till varje bostad
Kök	Kyl / Frys / Ugn
Badrum	WC / Dusch / Kommod

3. UNDERHÅLLSBEHOV

Fastigheten har per den 3 november 2021 genomgått en teknisk statusbesiktning utförd av Besiktningsföretaget AB där följande åtgärder med tillhörande uppskattade kostnader identifierats. Samtliga kostnader har beräknats inklusive mervärdesskatt. För en fullständig specifikation vänligen se bilaga 1, teknisk statusbesiktning. Eventuella projektledningskostnader är inte inkluderade. Föreningen avser att upphandla samtliga åtgärder efter tillträde för att säkerställa att kostnaderna enligt föreslagen underhållsplan vidhålls.

Underhållskostnad	År 0-3	År 3-5	År 5-10
Tvätt av tak	75 000 kr		
Målning av fönster	120 000 kr		
Lagning hussockel	80 000 kr		
Tvätt av fasad	50 000 kr		
Dränering bergssidan		200 000 kr	
Byte fönsterbleck, gamla delen			50 000 kr
Målning av träpanel			300 000 kr
Radonmätning	50 000 kr		
Takbyte inkl. plåtbeslag			600 000 kr
Summa totalt per period	375 000 kr	200 000 kr	950 000 kr
Total underhållskostnad år 1-10	1 525 000 kr		

Kommentar:

Underhållsplanen omfattar åtgärder som till stor del består av periodiskt underhåll och sådant som sällan återkommer. Föreningen kommer från dag ett att avsätta 1 000 000 kr till dispositionsfond/kassa, utöver detta avsätts även ca 60 000 kr per lägenhet som vid tillträdet upplåts med bostadsrätt, som avser medlemmarnas inre fonderingar för respektive lägenhet. Resterande underhållskostnad kommande 10 år beräknas kunna finansieras via den årliga avsättningen till yttre underhållsfond i kombination med föreningens egna kassaflöde. Kostnader uppstår för tex åtgärder efter eventuell radonmätning mm står föreningen för.

4. FÖRVÄRVSKOSTNAD- OCH FINANSIERING

Anskaffningskostnad	Belopp	Nyckeltal
Köpeskilling (fastighet+aktier)	18 000 000 kr	
Föreningsbildning	562 500 kr	
Lagfart	270 850 kr	
Pantbrev	0 kr	
Anskaffningskostnad	18 833 050 kr	23 337 kr / kvm

Investerings- och avsättningsbehov	Belopp	Nyckeltal
Dispositions-kassa	110 300 kr	
Inre fondering	720 000 kr	
Underhållsbehov	1 000 000 kr	
Summa kassa	1 830 300 kr	2 268 kr / kvm

Finansieringsplan	Belopp	Nyckeltal
Lån botten	6 488 350 kr	8 040 kr / kvm
Medlemsinsatser	14 175 000 kr	17 565 kr / kvm
Summa finansiering	20 663 350 kr	25 605 kr / kvm

4.1 FÖRENINGENS FINANSIERINGSPLAN

Finansieringen baseras på prisindikation från Sparbanken Åse Viste per den 12 januari 2023. Planen utgår från offererad bunden ränta på 5 år.

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	6 488 350 kr	4.5 %	291 976 kr	64 884 kr
Summa kapitalutgifter	356 859 kr			

OM KALKYLRÄNTA

Vid den Ekonomiska planens upprättande är världsläget utsatt med uppåtgående och föränderliga inflations- och räntenivåer på daglig basis. Kalkylräntan har beräknats med utgångspunkt i ränteindikation från Sparbanken Åse Viste som lämnats i samband med den Ekonomiska planens upprättande. Den slutliga räntan fastställs i samband med utbetalningsdatum.

Bostadsrättsföreningens räntekorg och bindningstiden har utgått ifrån att föreningen, under prognosperioden, bör ha en genomsnittlig ränta över tid som motsvarar den kalkylerade räntan. Med reservation för att den kalkylerade räntan kan komma att öka och sjunka under prognosperioden, vilket direkt påverkar bostadsrättshavarnas månadsavgift vilket framgår av känslighetsanalys 1 på sida 17.

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.

BERÄKNING AV AVSKRIVNING	
Taxeringsvärde byggnad	5 800 000 kr
Taxeringsvärde mark	900 000 kr
Summa taxeringsvärde	6 700 000 kr
Varav byggnadens andel	86 %
Anskaffningskostnad	18 833 050 kr
Avskrivningsunderlag (exkl. mark)	16 196 423 kr
Summa årliga avskrivningar	161 964 kr

OM AVSKRIVNINGAR

Föreningen skall enligt Bokföringslagen göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat, men inte likviditeten då ingen faktiskt utbetalning görs. Den har alltså ingen effekt på föreningens kassa då 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	738 237 kr	915 kr / kvm
Summa årliga inbetalningar	738 237 kr	915 kr / kvm
Utbetalningar drift		
Ekonomisk förvaltning	30 000 kr	
Försäkring	30 000 kr	
Renhållning	20 000 kr	
Uppvärmning	110 000 kr	
V/A	35 000 kr	
Fastighetsförvaltning	40 000 kr	
Vägföreningsavgift	8 728 kr	
Reserv / Övrigt	16 624 kr	
Fastighetsavgift	19 068 kr	
Summa årliga driftskostnader	341 868 kr	423 kr / kvm
Utbetalningar kapital		
Ränta	291 976 kr ¹	
Amortering	64 884 kr	
Summa utbetalningar	356 860 kr	442 kr / kvm
Avsättningar		
		Nyckeltal
Avsättning till fond för yttre underhåll år 1	39 510 kr	49 kr / kvm
Total summa		
		Nyckeltal
Summa kostnader, utbetalningar och avsättningar	738 237 kr	915 kr / kvm

¹ Antagen kalkylränta 4.5% i kalkyl. Föreningen har fått godkänt att ta över befintlig bottenfinansiering från nuvarande fastighetsägare med Sparbanken som kreditinstitut. Kredit har löptid till 2027 med en bunden ränta på ca 2.4%. Detta innebär föreningen kan, efter godkännande från styrelse, se över årsavgiften och sänka denna med motsvarande intjäning från lägre räntekostnader.

7. NYCKELTAL

Nyckeltal i kr	
Anskaffningskostnad	23 337 kr / kvm
Insatser och upplåtelseavgifter per upplåten kvm (BOA)	17 565 kr / kvm
Belåning per upplåten kvm (BOA)	8 040 kr / kvm
Driftkostnad per upplåten kvm (BOA)	423 kr / kvm
Avskrivning och fondavsättning per upplåten kvm (BOA)	250 kr / kvm
Årsavgift per upplåten kvm (BOA)	915 kr / kvm
Kassaflöde år 1 per upplåten kvm (BOA)	49 kr / kvm

ÖVERGRIPANDE SUMMERING

AMORTERING

Föreningen amorterar årligen 1.00% på sitt lån och det motsvarar 64 488 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 49 kr per kvadratmeter till yttre underhållsfond och årligen 39 510 kr.

Till fond för yttre underhåll skall årligen, enligt stadgar, avsättas enligt antagen underhållsplan för föreningens fastighet, dock minst 0.3% av fastighetens taxeringsvärde.

Hänsyn tages därvid till den aktuella kostnadsnivån för underhåll och till nödvändig värdesäkring av tidigare fonderade medel.

FÖRSÄKRING

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

RÄNTA

Räntan i denna ekonomiska plan är beräknad till 4.5%, 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. Föreningen har även fått beviljat att ta över befintliga bundna lån

UNDERHÅLL

I huvudsak är fastigheten i behov av löpande mindre underhåll på grund av slitage av byggnadskomponenter. Föreningen kommer avsätta 1 000 000 kr för underhåll i samarbete med anskaffning.

KASSA

Bostadsrättsföreningen kommer att ha en dispositionskassa vid tillträde om 110 300 kr. Det innebär att BRF Stålebo 19 i Tollerred redan från start har viss täckning för eventuella oförutsedda händelser.

8. LÄGENHETSREDOVISNING

Utöver ovan angiven årsavgift så tillkommer följande kostnader varje bostadsrättshavare: hushållsel, bredband och hemförsäkring. Detta beräknas schablonmässigt till 205 kronor per kvadratmeter beroende på storlek, antal personer i hushållet och vanor. I nedanstående tabell, "Estimerade driftkostnader utöver årsavgift" specificeras mer nyckeltalen.

Objekt	Våning	Adress	Yta	RoK	Andelstal	Värdering	Insats	Årsavgift	Månadsavgift
001	1	Sävulltsvägen 19 A	62.0	2	7.69%	1,575,000 kr	1,102,500 kr	56,745 kr	4,729
002	2	Sävulltsvägen 19 A	61.0	2	7.56%	1,575,000 kr	1,102,500 kr	55,830 kr	4,652
003	3	Sävulltsvägen 19 A	59.0	2	7.31%	1,475,000 kr	1,032,500 kr	54,000 kr	4,500
004	1	Sävulltsvägen 19 B	93.3	4	11.57%	2,250,000 kr	1,575,000 kr	85,392 kr	7,116
005	1	Sävulltsvägen 19 B	60.0	2	7.44%	1,525,000 kr	1,067,500 kr	54,915 kr	4,576
006	2	Sävulltsvägen 19 B	59.0	2	7.31%	1,525,000 kr	1,067,500 kr	54,000 kr	4,500
007	2	Sävulltsvägen 19 B	93.3	4	11.57%	2,300,000 kr	1,610,000 kr	85,392 kr	7,116
008	3	Sävulltsvägen 19 B	46.0	1	5.70%	1,150,000 kr	805,000 kr	42,101 kr	3,508
009	3	Sävulltsvägen 19 B	59.0	2	7.31%	1,525,000 kr	1,067,500 kr	54,000 kr	4,500
010	3	Sävulltsvägen 19 B	83.0	3	10.29%	2,075,000 kr	1,452,500 kr	75,965 kr	6,330
011	1	Sävulltsvägen 19 C	63.0	2	7.81%	1,575,000 kr	1,102,500 kr	57,660 kr	4,805
012	2	Sävulltsvägen 19 C	68.0	2	8.43%	1,700,000 kr	1,190,000 kr	62,237 kr	5,186
Totalt			807		100%	20,250,000 kr	14,175,000 kr	738,237 kr	61,520

ESTIMERADE DRIFTSKOSTNADER UTÖVER ÅRSAVGIFT

	Per år	Nyckeltal vid 63 kvm
Bredband	4 400 kr	70 kr
Hemförsäkring	1 250 kr	20 kr
Hushållsel	7 245 kr	115 kr

9. EKONOMISK PROGNOSS

Den ekonomiska prognosen illustrerar år 1-11 avseende bostadsrättsföreningens bedömda intäkter, kostnader samt kassaflöde och årsresultat. Prognosen visar årsavgiftens förändring vid en årlig inflation om 2%. Antagen kalkylränta 4.5%.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
Årsavgifter bostäder	738,237	753,002	768,062	783,423	799,092	815,074	831,375	848,003	864,963	882,262	899,907
Summa intäkter	738,237	753,002	768,062	783,423	799,092	815,074	831,375	848,003	864,963	882,262	899,907
Drift	322,800	329,256	335,841	342,558	349,409	356,397	363,525	370,796	378,212	385,776	393,491
Fastighetsavgift	19,068	19,449	19,838	20,235	20,640	21,053	21,474	21,903	22,341	22,788	23,244
Avskrivningar	161,964	161,964	161,964	161,964	161,964	161,964	161,964	161,964	161,964	161,964	161,964
Ränta	291,976	289,056	286,136	283,216	280,297	277,377	274,457	271,537	268,618	265,698	262,778
Summa Kostnader	795,808	799,726	803,780	807,974	812,310	816,791	821,420	826,201	831,135	836,226	841,478
Årets resultat	-57,571	-46,724	-35,718	-24,550	-13,218	-1,718	9,955	21,802	33,828	46,036	58,429
Avsättning underhåll	39,510	39,510	39,510	39,510	39,510	39,510	39,510	39,510	39,510	39,510	39,510
Kassaflöde											
Summa intäkter	738,237	753,002	768,062	783,423	799,092	815,074	831,375	848,003	864,963	882,262	899,907
Summa kostnader	795,808	799,726	803,780	807,974	812,310	816,791	821,420	826,201	831,135	836,226	841,478
Återföring avskrivningar	161,964	161,964	161,964	161,964	161,964	161,964	161,964	161,964	161,964	161,964	161,964
Kassaflöde löpande drift	104,394	115,241	126,246	137,414	148,746	160,247	171,919	183,766	195,792	208,000	220,394
Amorteringar	64,884	64,884	64,884	64,884	64,884	64,884	64,884	64,884	64,884	64,884	64,884
Summa kassaflöde	39,510	50,357	61,363	72,530	83,863	95,363	107,035	118,883	130,909	143,117	155,510
Ingående kassa (disp+underhåll)	1,110,300										
Akkumulerat kassaflöde	1,149,810	1,200,167	1,261,530	1,334,060	1,417,923	1,513,286	1,620,321	1,739,204	1,870,113	2,013,229	2,168,740

10. KÄNSLIGHETSANALYS I

Nedan tabell redovisar hur årsavgifterna påverkas av förändrad ränta och inflation. Tabellen visar årsavgiften i kr/kvm . 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
Antagen inflationsnivå och antagen räntenivå enligt ekonomisk prognos	915	933	952	971	990	1,010	1,115
Årsavgift om antagen inflationsnivå och:							
Antagen räntenivå +1%	995	1,017	1,039	1,062	1,085	1,108	1,232
Antagen räntenivå +2%	1,076	1,098	1,120	1,142	1,165	1,189	1,312
Antagen räntenivå -1%	834	856	879	901	924	948	1,071
Årsavgift om antagen räntenivå och							
Antagen inflationsnivå +2%	915	941	960	979	999	1,019	1,125
Antagen inflationsnivå +1%	915	937	956	975	994	1,014	1120
Antagen inflationsnivå -1%	915	929	948	967	986	1,006	1110

11. KÄNSLIGHETSANALYS II

Denna analys avser att visa hur föreningens skulder respektive kostnader förändras om inte samtliga hyreslägenheter ombildas till bostadsrätt. Anslutningsgrad 100 procent betyder att samtliga upplåts med bostadsrätt, 90 procent betyder att 90 procent av föreningens totala lägenhetsarea upplåts till bostadsrätt, och så vidare.

Uteblivna insatser antas i analysen finansieras till lika ränta som befintlig bottenfinansiering. Amortering sker när eventuella kvarvarande lägenheter upplåts som bostadsrätter. Därav tas ej amortering upp i nedan analys. Ökade hyresintäkter enl. nedan är beräknade på en hyra på 1 252 kr per kvadratmeter och år vilket är beräknat utifrån år 2022 hyresintäkter.

Anslutningsgrad	Föreningens skulder år 1	Ökade hyresintäkter	Minskad intäkt BR	Ökad ränta (4.5%)	Diff
100%	6 488 350	0	0	0	0
90%	7 905 850	101 036	73 824	63 788	- 36 575
80%	9 323 350	202 073	147 648	127 575	- 73 150
70%	10 740 850	303 109	221 471	191 363	- 109 725
60%	12 158 350	404 146	295 295	255 150	- 146 300

12. 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. 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.
4. Lägenheternas area är baserad på uppgifter från ritningar, varför vissa mindre förändringar av lägenhetens area kan förekomma. Med mindre förändringar avses högst 4 % och för mindre avvikelser än 4 %, sker ingen justering av andelstal, årsavgifter och insatser.
5. Kostnader för hushållsel, hemförsäkring, tele & bredband ingår ej i årsavgiften.
6. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bl. a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.
7. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m., hänför sig till tidpunkten för kalkylens upprättande kända kostnader och är preliminära.

Bostadsrättsföreningen Stålebo 19 i Tollered

- Digitalt undertecknad och daterad -

Rikard Venbrant

Kevin Åkersson

Johan Svantesson

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § Bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Stålebo 19 i Tollered*, organisationsnummer 769641-6952, får härmed avge följande intyg. Intyget avser en bedömning av en slutlig kostnad.

De faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. Vi har inte ansett det nödvändigt för vår bedömning att besöka fastigheten.

Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

I planen, som är digitalt daterad 2023, gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Lägenheterna bedöms kunna upplåtas till beräknade insatser och avgifter med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

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

Stockholm, 2023 (digitalt signerad)

Anders Uby

Bengt Jansson

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

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga

Avstyckning fastigheter, Fastighetsbildningsmyndigheten, 1981-12-23
Bankoffert, Åse Viste Sparbank, 2023-01-12
Ekonomisk plan
Elfakturor november 2022
Energideklaration, protokoll, 2021-04-07
Förbesiktning mark, Sweco, 2021-09-30
Förbindelse förvärv och slutlig kostnad, säljare och köpare, 2023-04-18
Hyresgästlista
Lägenhetsförteckning, Infotrader
Marknadsvärdering, ERA Gothia Fastighetsbyrå, 2022-12-16 och 2023-04-18
Nybyggnadskarta
OVK-protokoll, godkänd besiktning 2021-11-23
Registreringsbevis, Brf Stålebo 19 i Tollered, 2022-12-14
Radonmätning, 2013-04-19
Stadgar registrerade 2022-12-14
Statusbesiktning, Besiktningsföretaget AB, 2021-11-03
Utdrag ur Fastighetsregistret, Lerum Skallsjö-Stålebo 1:11, 2023-01-30

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

This documents contains 20 pages before this page

Tämä asiakirja sisältää 20 sivua ennen tätä sivua

Detta dokument innehåller 20 sidor före denna sida

Dokumentet inneholder 20 sider før denne siden

Dette dokument indeholder 20 sider før denne side

RIKARD VENBRANT 199112131579

a116952d-26e8-4416-9e04-1d8855dbd28e - 2023-04-28 15:03:55 UTC +03:00
BankID / Freja eID - b4e4e473-3666-4762-b335-15467c6cd130 - SE

JOHAN SVANTESSON 199703271511

4061f90e-75a9-48ea-83ef-d2b3de416c98 - 2023-05-03 05:39:16 UTC +03:00
BankID / Freja eID - add044bd-eb43-4c50-b728-5dc9b869a3d3 - SE

Kevin Christian Åkesson 9502239099

1ed8c0aa-826d-456b-81c9-7bcf99c48d5c - 2023-05-03 09:29:18 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 96514348-2e63-4309-bf64-83f449108468 - SE

BENGT JANSSON 6104042798

c9cba8d6-511b-4efc-bc50-ae4e0db205b7 - 2023-05-03 09:40:36 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 0809fab2-710e-4a90-a994-d9de67ddcc83 - SE

Anders Olof Uby 6305261130

cbadb188-8ce0-489b-9490-145dfc4121d7 - 2023-05-03 11:05:12 UTC +03:00
BankID / Freja eID - c39c4423-d623-44e3-b43b-12e6df34ee87 - SE

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende