

EKONOMISK PLAN
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
KVARTERET LINDEN 2
ULRICEHAMN KOMMUN

ORG NR: 769640-0204

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande rubriker:

A	Allmänna förutsättningar	sid 3
B	Beskrivning av fastigheten	sid 4
C	Anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv	sid 6
D	Finansieringsplan	sid 6
E	Föreningens årliga intäkter/kostnader och fondavsättningar Nyckeltal	sid 7
F	Föreningens årliga inbetalningar	sid 8
G	Föreningens insatser och avgifter	sid 9
H	Ekonomisk prognos	sid 11
I	Känslighetsanalys	sid 12
J	Särskilda förhållanden	sid 13

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Kvarteret Linden 2, organisationsnummer 769640-0204, i Ulricehamns kommun, som registrerats hos Bolagsverket 2021-05-31, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall 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.

Lägenheterna ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrätterna.

Föreningen har uppfört en huskropp i 8 våningar innehållandes 42 lägenheter. Bostadsarean kommer totalt att uppgå till 3 089 kvm.

Upplåtelse maj-juli år 2023.
Inflyttning juni-augusti år 2023.

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

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. grundar sig på vid tiden för ekonomiska planens upprättande kända förhållanden.

Enligt entreprenadkontrakt som är tecknat genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad av Hökerum Bygg AB, organisationsnummer 556153-6185.

Hökerum Bygg AB svarar efter "Avstämningsdagen" (den dag då Byggnaden färdigställts och godkänd slutbesiktning skett och Bostadsrättsföreningen löst sin långsiktiga finansiering (den bankfinansiering som framgår av ekonomisk plan)) för de kapital- och driftkostnader som belöper på lägenheter som ej upplåts med bostadsrätt. Dennas skyldighet gäller intill upplåtelse sker. Lägenheter som inte upplåtits sex månader efter Avstämningsdagen skall Hökerum Bygg AB eller annat företag inom koncernen Familjen Ståhl Invest i Ulricehamn AB, organisationsnummer 556827-1307 förvärva.

Bostadsrättsföreningen Kvarteret Linden 2 har förvärvat aktierna i Holly's fastighets AB, organisationsnummer 559083-4247. Bolaget ägde då en fastighet och hade även tecknat ett entreprenadkontrakt för byggnation av bostadsrätter på fastigheten. Efter förvärvet av aktierna överläts fastigheten till bostadsrättsföreningen. I samband med bostadsrättsföreningens tillträde av fastigheten gick bostadsrättsföreningen in som beställare i entreprenadkontraktet via ett partsbyte. Fastigheten överläts via en så kallad underprisöverlåtelse. Detta medför en latent skatteskuld i bostadsrättsföreningen som endast utlöses om föreningen avyttrar fastigheten. Bokföringsmässigt värderas därför skatten till 0 kr. Den idag bedömda latent skatten uppskattas till 4 702 425 kr.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser lämnas i form av insatsgarantiförsäkring utställd av Gar-Bo Försäkring AB, organisationsnummer 516401-6668.

B BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Ulricehamn Skansen 3
Adresser:	Prästgårdsgatan 7-11, 523 36 Ulricehamn
Kommun:	Ulricehamn
Fastigheternas areal:	1 378 m ²
Bostadsarea:	3 089 m ² BOA, uppmätt på ritning
Byggnadsår:	2022-2023
Byggnadens utformning:	En huskropp i 8 våningar innehållandes 42 lägenheter med underliggande garage.
Antal lägenheter:	42 bostadslägenheter
Bostadsrättsform:	Till karaktären äkta bostadsrättsförening
Parkeringsplatser:	41 st bil p-platser, varav 7 i varmgarage, 17 i kallgarage och 17 på p-däck
Bygglov:	Beviljat
Detaljplan:	Se bifogat fastighetsutdrag
Gemensamhetsanläggning:	Se bifogat fastighetsutdrag
Samfällighetsförening:	Se bifogat fastighetsutdrag
Servitut:	Se bifogat fastighetsutdrag
Upplåtelse, tidpunkt:	maj-juli år 2023
Inflyttning, tidpunkt:	Juni-augusti år 2023

Gemensamma anordningar och utrymmen

På tomtmarken finns gångar, planteringar. Garage under fastigheten.

Underhållsbehov

Då byggnaderna är nyproducerade beräknas inget underhållsbehov, utöver enklare löpande underhållsbehov såsom målning och liknande, föreligga under de kommande elva åren. Dock avsätts årligen 123 560 kronor årligen för framtida underhåll.

Försäkringar

Föreningen skall hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad. I föreningens försäkring ska även ingå en så kallad styrelseansvarsförsäkring. Det åligger den enskilde bostadsrättshavaren att tillse att det finns hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Stomme:	Betong.
Ytterväggar:	Betong.
Taktäckning:	Enlags taktäckning av papp.
Entrépartier:	Alupartier, glasning med laminerat glas.
Fönster och fönsterdörrar:	Karmar och bågar av trä. Utvändig beklädnad av lackerad al-profiler.

Balkonger/terrasser:	Balkongplattor av betong. Balkongräcke av typ "pinnaräcke" av aluminium.
Värmesystem:	Fjärrvärme.
Ventilation:	Tilluft bakom radiatorerna typ Acticon-don.
Hiss:	Möbelhiss typ Schindler 3300.
Trapphus:	Trappa av betong
Lägenhetsförråd:	Finns
Miljörum:	Finns.
Garage:	Finns.
Cykelrum:	Finns.
Postboxar:	Finns.

Kortfattad rumsbeskrivning*

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrig
Hall:	Klinker	Målas	Målas	Batteridrivna brandvarnare
Vardagsrum:	Ekiparkett	Målas	Målas	
Sovrum:	Ekiparkett	Målas	Målas	
Kök:	Ekiparkett	Målas	Målas	Skåpsnickerier, underlimmad diskbänk med bänkskiva Chromix silver, handtag, köksblandare, Kyl/frys, induktionshäll, inbyggnadsugn, spishäll, diskmaskin, fläktkåpa, takbelysning.
Wc/dusch/bad:	Klinker	Kakel	Målas	Spegelskåp med belysning. Underskåp med porslinsvättställ, handfatsblandare, toalettstol, handdukstork, duschhörn, duschblandare, tvättmaskin, torktumlare. Vit laminatskiva ovan tvättmaskin och torktumlare.
WC/Dusch	Klinker	Målas Frimärks- kakel	Målas	Spegelskåp med belysning. Underskåp med porslinsvättställ, handfatsblandare, toalettstol. Duschhörn/draperistång, duschblandare.

* Avser standardutbud, möjlighet till tillval.

C ANSKAFFNINGSKOSTNAD, KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FÖRVÄRV

<i>Anskaffningskostnad</i>	<i>Kr</i>
Inklusive köpeskilling fastighet/aktier samt kostnad för entreprenad och övriga kostnader hänförliga till fastighetsförvärvet	143 936 500
Kassa	130 000
Summa anskaffningskostnad	144 066 500

Fastighetsskatt till och med fastställt värdeår ingår i entreprenaden.

Bostadsrättshavarna svarar själva för det invändiga underhållet av lägenheterna. Större renoveringar som kan behöva utföras på längre sikt kan komma att lånefinansieras vilket då medför en höjning av årsavgiften.

D FINANSIERINGSPLAN

Specifikation över lån och insatser som beräknas kunna upptas för föreningens finansiering.

<i>Finansieringsplan</i>	<i>Ränta; år 1</i>	<i>Ränta, kr</i>	<i>Amortering, kr</i>	<i>Kr</i>
Lån	4,10 %	1 754 657	427 965	42 796 500
Insatser				101 270 000
Summa finansiering				144 066 500

<i>Preliminärt taxeringsvärde</i>	<i>%</i>	<i>Mark, kr</i>	<i>Byggnad, kr</i>	<i>Summa, kr</i>
Bostäder	100	7 200 000	68 000 000	75 200 000
Lokaler				
Summa taxeringsvärde	100,00	7 200 000	68 000 000	75 200 000

Taxeringsvärdet är beräknat. Värdeår 2023. Typkod 320.

Föreningen har accepterat ett finansieringsförslag daterad 2023-04-28 från Ulricehamns sparbank.

Beviljad kredit är 42 796 500 kr utav vilket 42 796 500 kr utgör slutlig finansiering för föreningen.

Pantbrev i fastigheten ligger som säkerhet för fastighetslånen upp till 42 796 500 kr.

E FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER/KOSTNADER OCH FONDAVSÄTTNINGAR

Intäkter *	Resultat	Kassaflöde
Årsavgifter	3 052 942 kr	3 052 942 kr
Hyra lokal	20 000 kr	20 000 kr
Hyra parkering **	57 120 kr	57 120 kr
Hyra garage **	141 120 kr	141 120 kr
Summa intäkter	3 271 182 kr	3 271 182 kr

Drift- och underhållskostnader *

Ekonomisk förvaltning	105 000 kr	105 000 kr
Fastighetsdrift, tillsyn, skötsel, städning	205 000 kr	205 000 kr
Serviceavtal samt löpande kostnader	25 000 kr	25 000 kr
Försäkring	45 000 kr	45 000 kr
Uppvärmning + el	275 000 kr	275 000 kr
Vatten	120 000 kr	120 000 kr
Sophämtning	100 000 kr	100 000 kr
Revisor och styrelsearvode	60 000 kr	60 000 kr
Övrigt	30 000 kr	30 000 kr
Summa drift- och underhåll	965 000 kr	965 000 kr

* IMD el och varmvatten nettoredovisas. IMD individuell mätning och debitering. Föreningen har ett abonnemang för alla lägenheter. Debitering till respektive lägenhet sker efter faktisk förbrukning.

** 25 % moms tillkommer på uthyrd garage- och p-plats.

Kapitalkostnader och amortering

Räntekostnader fastighetslån	1 754 657 kr	1 754 657 kr
Avskrivning	1 148 293 kr	
Amortering	427 965 kr	427 965 kr
Summa kapitalkostnader	3 330 914 kr	2 182 622 kr
Kostnader utbetalningar totalt	4 295 914 kr	3 147 622 kr
Bokföringsmässigt resultat/utgående kassa	- 1 024 733 kr	123 560 kr
Avsättning till underhållsfond	123 560 kr	

Föreningens styrelse bör placera lånen med olika löptider. Den slutliga placeringen och kapitalkostnaden är dock beroende av hur bostadsrättsföreningens styrelse kommer att bedöma ränteläget vid bindningstidpunkten för den långfristiga placeringen av lånen och det val av bindningstider föreningens styrelse därmed gör.

Avskrivningar kan resultera i ett bokföringsmässigt resultatunderskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning) eller ekonomiska hållbarhet.

Avskrivningar har beräknats på byggnadsdelen av den totala anskaffningskostnaden. Beräknad avskrivningsperiod 100 år, vilket ger en årlig avskrivning om 1 148 293 kr. Det åligger föreningens styrelse att slutligt bedöma nivån på avskrivningen och att i enlighet med ovan säkerställa att föreningens likviditet är tillräcklig samt att tillräckliga fonderingar görs för framtida underhåll. Styrelsen ska för ändamålet och löpande upprätta en underhållsplan inom ett år efter garantibesiktning. Styrelsen beslutar, inom ramen för god redovisningssed, vilket regelverk föreningen ska tillämpa för avskrivningar.

Varje bostadsrättshavare

- ska teckna egen hemförsäkring samt bostadsrättstillägg

Nyckeltal

Anskaffningskostnad	46 639 kr/m ²
Föreningslån	13 854 kr/m ²
Insats	32 784 kr/m ²
Driftkostnad	312 kr/m ²
Årsavgift	988 kr/m ²
Amortering	139 kr/m ²
Avskrivning	372 kr/m ²
Avsättning underhåll	40 kr/m ²
Kassaflöde	40 kr/m ²
Belåningsgrad i föreningen	29,7%

Viss avvikelse kan förekomma då nyckeltalen är beräknade på fler decimaler än vad som anges i denna plan.

F FÖRENINGENS ÅRLIGA INBETALNINGAR

Beräkningarna baseras på första årets inbetalningar.

Intäkter *	Resultat	Kassaflöde
Årsavgifter	3 052 942 kr	3 052 942 kr
Hyra lokal	20 000 kr	20 000 kr
Hyra parkering **	57 120 kr	57 120 kr
Hyra garage **	141 120 kr	141 120 kr
Summa intäkter	3 271 182 kr	3 271 182 kr

*IMD el och varmvatten nettoredovisas. IMD individuell mätning och debitering. Föreningen har ett abonnemang för alla lägenheter. Debitering till respektive lägenhet sker efter faktisk förbrukning.

** 25% moms tillkommer på uthyrd garage- och p-plats.

Varmgarage 650 kr/månaden (laddplats 850 kr/månaden), inkl moms.

Kallgarage 550 kr/månaden (laddplats 750 kr/månaden), inkl moms.

Parkering p-däck 350 kr/månaden, inkl moms.

G FÖRENINGENS INSATSER OCH AVGIFTER

Lgh. nr	Rum & kök	Area kvm	Balkong	Andelstal %	Insats, kr	Insats kr/kvm	Årsavgift, kr	Avgift kr/mån
326	1	35	10	1,4017%	1 050 000	30 000	42 793	3 566
336	1	35	15	1,4017%	1 150 000	32 857	42 793	3 566
346	1	35	15	1,4017%	1 180 000	33 714	42 793	3 566
356	1	35	15	1,4017%	1 210 000	34 571	42 793	3 566
366	1	35	15	1,4017%	1 255 000	35 857	42 793	3 566
376	1	35	15	1,4017%	1 300 000	37 143	42 793	3 566
325	2	53	9	1,8590%	1 450 000	27 358	56 753	4 729
335	2	53	14	1,8590%	1 550 000	29 245	56 753	4 729
345	2	53	14	1,8590%	1 600 000	30 189	56 753	4 729
355	2	53	14	1,8590%	1 650 000	31 132	56 753	4 729
365	2	53	14	1,8590%	1 700 000	32 075	56 753	4 729
375	2	53	14	1,8590%	1 750 000	33 019	56 753	4 729
314	2	54	12	1,8844%	1 400 000	25 926	57 529	4 794
381	2	62	15	2,0876%	2 095 000	33 790	63 733	5 311
313	3	72	15	2,3416%	1 800 000	25 000	71 489	5 957
323	3	72	22	2,3416%	2 000 000	27 778	71 489	5 957
333	3	72	22	2,3416%	2 400 000	33 333	71 489	5 957
343	3	72	22	2,3416%	2 600 000	36 111	71 489	5 957
353	3	72	22	2,3416%	2 800 000	38 889	71 489	5 957
363	3	72	22	2,3416%	2 900 000	40 278	71 489	5 957
373	3	72	22	2,3416%	3 000 000	41 667	71 489	5 957
321	3	79	10	2,5195%	1 850 000	23 418	76 918	6 410
331	3	79	15	2,5195%	2 050 000	25 949	76 918	6 410
341	3	79	15	2,5195%	2 450 000	31 013	76 918	6 410
351	3	79	15	2,5195%	2 650 000	33 544	76 918	6 410
361	3	79	15	2,5195%	2 750 000	34 810	76 918	6 410
371	3	79	15	2,5195%	2 850 000	36 076	76 918	6 410
324	4	90	17	2,7989%	2 500 000	27 778	85 449	7 121
334	4	90	17	2,7989%	2 900 000	32 222	85 449	7 121
344	4	90	17	2,7989%	3 200 000	35 556	85 449	7 121
354	4	90	17	2,7989%	3 300 000	36 667	85 449	7 121
364	4	90	17	2,7989%	3 400 000	37 778	85 449	7 121
374	4	90	17	2,7989%	3 500 000	38 889	85 449	7 121
312	4	94	11	2,9005%	2 150 000	22 872	88 551	7 379
322	4	94	17	2,9005%	2 350 000	25 000	88 551	7 379
332	4	94	17	2,9005%	2 750 000	29 255	88 551	7 379
342	4	94	17	2,9005%	3 050 000	32 447	88 551	7 379
352	4	94	17	2,9005%	3 150 000	33 511	88 551	7 379
362	4	94	17	2,9005%	3 250 000	34 574	88 551	7 379
372	4	94	17	2,9005%	3 350 000	35 638	88 551	7 379
383	5	132	48+14	3,8659%	4 990 000	37 803	118 022	9 835
382	5	137	62+15	3,9929%	4 990 000	36 423	121 900	10 158
		3 089		100,0%	101 270 000	1 371 157	3 052 942	254 412

Kostnaden för varmvatten, hushållsel, TV/bredband och hemförsäkring med bostadsrättstillägg ingår ej i årsavgift ovan.

Uppskattade övriga kostnader, per lägenhet, utöver vad som ingår i årsavgiften.

IMD Varmvatten, ca 73 kr/kvm/år

IMD Hushållsel, ca 60 kr/kvm/år

TV/Bredband, ca 170 kr/mån (enl avtal 2023)
Hemförsäkring med bostadsrättstillägg, ca 450 kr/mån

IMD, Individuell mätning och debitering, innebär att föreningen har ett abonnemang för alla lägenheter. Debitering till respektive lägenhet sker efter faktisk förbrukning.

Priser för el varierar över tid, ort och bindningstider. Är elkostnaden väsentligt dyrare/billigare vid färdigställande av fastigheten kan priset per kWh bli annorlunda.

Kostnaden kan variera för olika hushåll exempelvis beroende på antalet boende och konsumtionsmönster samt lägenhetsstorlek.

Andelstalet är satt av styrelsen i syfte att uppnå en rättvis fördelning av avgifterna.

H EKONOMISK PROGNO

ÅR	Innevarande år	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Kapitalkostnader (kr)												
Päntor	1 754 657	1 834 558	1 908 296	1 984 303	2 054 232	2 126 344	2 192 465	2 260 682	2 322 994	2 387 317	2 445 820	2 309 941
Avskrivningar	1 148 293	1 148 293	1 148 293	1 148 293	1 148 293	1 148 293	1 148 293	1 148 293	1 148 293	1 148 293	1 148 293	1 148 293
Driftkostnader												
Driftkostnader	965 000	984 300	1 003 986	1 024 066	1 044 547	1 065 438	1 086 747	1 108 482	1 130 651	1 153 264	1 176 330	1 298 763
Fastighetsskatt/kommunal avgift	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	89 821
Intäkter exklusive årsavgifter (kr)												
Hyror lokaler och föråd	20 000	20 400	20 808	21 224	21 649	22 082	22 523	22 974	23 433	23 902	24 380	26 917
Hyror parkering	198 240	202 205	206 249	210 374	214 581	218 873	223 250	227 715	232 270	236 915	241 653	266 805
Amorteringar/Avsättningar												
Avsättning underhåll	123 560	126 031	128 552	131 123	133 745	136 420	139 149	141 932	144 770	147 666	150 619	166 295
Amortering	427 965	427 965	427 965	427 965	427 965	427 965	427 965	427 965	427 965	427 965	427 965	427 965
Erforderlig årsavgift exkl avskrivningar	3 052 942	3 150 249	3 241 742	3 335 858	3 424 259	3 515 213	3 600 551	3 688 371	3 770 678	3 855 395	3 934 700	3 999 063
Årsavgift kr/kr/m/år	988	1 020	1 049	1 080	1 109	1 138	1 166	1 194	1 221	1 248	1 274	1 295
Underskott avskrivning/ avsättning underhåll	-	596 768	-	591 776	-	586 582	-	583 907	-	578 396	-	572 662
-	-	594 296	-	589 205	-	586 582	-	583 907	-	578 396	-	572 662
Nödvändig nivå på årsavgifter												
Årsavgifter medlemmar	3 052 942	3 150 249	3 241 742	3 335 858	3 424 259	3 515 213	3 600 551	3 688 371	3 770 678	3 855 395	3 934 700	3 999 063
Kassaflöde												
Intäkter	3 271 182	3 372 854	3 468 799	3 567 456	3 660 489	3 756 167	3 846 325	3 939 061	4 026 381	4 116 212	4 200 734	4 292 785
Kostnader	- 2 719 657	- 2 818 858	- 2 912 282	- 3 008 368	- 3 098 779	- 3 191 782	- 3 279 211	- 3 369 164	- 3 453 645	- 3 540 581	- 3 622 150	- 3 608 704
Kassaflöde för löpande drift	551 525	553 996	556 517	559 088	561 710	564 385	567 114	569 897	572 735	575 631	578 584	684 081
Amorteringar	- 427 965	- 427 965	- 427 965	- 427 965	- 427 965	- 427 965	- 427 965	- 427 965	- 427 965	- 427 965	- 427 965	- 427 965
Investeringar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Summa kassaflöde	123 560	126 031	128 552	131 123	133 745	136 420	139 149	141 932	144 770	147 666	150 619	256 116
Akkumulerat kassaflöde	123 560	249 591	378 143	509 266	643 011	779 431	918 580	1 060 512	1 205 282	1 352 948	1 503 566	2 392 891
Prognosförutsättningar												
Pänteantagande	4,10%	4,33%	4,55%	4,78%	5,00%	5,23%	5,45%	5,68%	5,90%	6,13%	6,35%	6,35%
Pänteökning	0,23%	0,23%	0,22%	0,23%	0,22%	0,23%	0,22%	0,23%	0,22%	0,23%	0,22%	0,00%
Inflationsantagande	2,0%											
Hyreshöjning	2,0%											
<i>gäller driftkostnader, taxeringsvärde, fastighetsskatt, fondsavsättning och lokallhyror</i>												
Taxeringsvärde	75 200 000	76 704 000	78 238 080	79 802 842	81 398 898	83 026 876	84 687 414	86 381 162	88 108 785	89 870 961	91 668 380	101 209 299
Föreningslån	42 796 500	42 368 535	41 940 570	41 512 605	41 084 640	40 656 675	40 228 710	39 800 745	39 372 780	38 944 815	38 516 850	36 377 025

Fastigheten förvärras under löpande kalenderår. Men ovanstående prognos och nedanstående känslighetsanalys beräknas på hela år, 1/1-31/12. Föreningen gör i prognosen linjär avskrivning. Föreningen kommer bokföringsmässigt att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan årlig avskrivning och summan av årlig amortering och avsättning till underhållsfond.

I KÄNSLIGHETSANALYS

ÅR	Innevarande år	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Dagens inflationsnivå och dagens räntenivå årsavgift enligt ovanstående prognos	3 052 942	3 150 249	3 241 742	3 335 858	3 424 259	3 515 213	3 600 551	3 688 371	3 770 678	3 855 395	3 934 700	3 999 063
	Årsavgifter om:											
Dagens inflationsnivå och	1. Dagens räntenivå +1%											
	3 052 942	3 573 934	3 661 148	3 750 984	3 835 106	3 921 779	4 002 838	4 086 379	4 164 405	4 244 843	4 319 869	4 362 833
	3 052 942	2 726 564	2 822 336	2 920 732	3 013 413	3 108 646	3 198 264	3 290 364	3 376 950	3 465 947	3 549 532	3 902 097
	3 052 942	3 997 620	4 080 553	4 166 110	4 245 952	4 328 346	4 405 126	4 484 386	4 558 133	4 634 291	4 705 037	4 726 603
Dagens räntenivå och	1. Dagens inflationsnivå +1%											
	3 052 942	3 158 952	3 259 583	3 363 290	3 461 750	3 563 249	3 659 637	3 759 031	3 853 454	3 950 852	4 043 422	4 199 295
	3 052 942	3 141 546	3 224 074	3 308 959	3 387 855	3 469 024	3 544 292	3 621 748	3 693 391	3 767 138	3 835 160	3 825 801
	3 052 942	3 167 655	3 277 599	3 391 259	3 500 348	3 613 186	3 721 662	3 833 929	3 942 052	4 054 019	4 162 071	4 425 495

Ränta och amortering räknas ej upp med inflation
Analysen avser helår

J SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlagga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Årsavgifternas fördelning mellan olika lägenheter följer enligt stadgarna angivna grunder. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan uttas efter beslut av styrelsen.
2. Några andra kostnader än de som är redovisade i denna ekonomiska plan inklusive de kostnader som belastar bostadsrättshavaren så som anges under punkt G, samt ev. hyra av p-plats framgår ur stadgar alternativt följer av bostadsrättslagen tillkommer inte. Det åligger styrelsen att bevaka förändringar i kostnadsläget och om nödvändigt justera årsavgifterna.
3. Vid bostadsrättsföreningen upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på så sätt som föreningens stadgar föreskriver.
4. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten av planens upprättande kända förutsättningar.
5. En tolfedel av årsavgiften erläggs i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början.
6. Styrelsen äger rätt att avgöra bindningstiden på föreningens lån.
7. Bostadsrättsföreningen Kvarteret Linden 2 har förvärvat aktierna i Holly's fastighets AB, organisationsnummer 559083-4247. Bolaget ägde då en fastighet och hade även tecknat ett entreprenadkontrakt för byggnation av bostadsrätter på fastigheten. Efter förvärvet av aktierna överläts fastigheten till bostadsrättsföreningen. I samband med bostadsrättsföreningens tillträde av fastigheten gick bostadsrättsföreningen in som beställare i entreprenadkontraktet via ett partsbyte. Fastigheten överläts via en så kallad underprisöverlåtelse. Detta medför en latent skatteskuld i bostadsrättsföreningen som endast utlöses om föreningen avyttrar fastigheten. Bokföringsmässigt värderas därför skatten till 0 kr. Den idag bedömda latent skatten uppskattas till 4 702 425 kr.

Styrelsen ansöker samtidigt om tillstånd hos Bolagsverket att uppbära insatser om 101 270 000 kr från köpare av bostadsrättslägenheter i föreningens fastighet.

Ulricehamn den 2023-05-07

BRF Kvarteret Linden 2

Lars Holmin

Krister Haglund

Mikael Andersson

Lars Holmin

Krister Haglund

Mikael Risberg Andersson

INTYG EKONOMISKPLAN

1(2)

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § Bostadsrättslagen (BRL 191:614), granskat ekonomisk plan för **Bostadsrättsföreningen Kvarteret Linden 2, org.nr. 769640-0204, Västra Götalands län, Ulricehamn kommun**, får härmed lämna följande intyg.

Bostadsrättsföreningen har uppfört en huskropp i 8 våningar innehållande 42 lägenheter att upplåtas med bostadsrätt och med underliggande garage. Bostadsarea 3089 kvm. Parkeringsplatser 41 bil, varav 7 i varmgarage, 17 i kallgarage och 17 på p-däck. Byggnadsår 2022-2023. Upplåtelse maj-juli år 2023. Inflyttning juni-augusti år 2023. Äkta bostadsrättsförening. Rimlighetskontroll har gjorts genom tillgängliga handlingar nedan och de olika versionerna av Google Maps.

Bostadsrätterna ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske.

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 av oss kända.

Anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv är 144 066 500 kr. Lägenheter som inte upplåts med bostadsrätt garanteras i en garantiförbindelse av Hökerum Bygg AB 556153-6185 och Familjen Ståhl Invest i Ulricehamn AB 556827-1307 att förvärva. Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser lämnas i form av insatsgarantiförsäkring utställd av Gar-Bo Försäkrings AB 516401-6668. Planen och däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för oss. Platsbesök har inte gjorts. Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL anser vi är uppfyllda.

Handlingar som varit tillgängliga för oss har varit stadgar registrerade hos Bolagsverket 2021-05-31, registreringsbevis Bostadsrättsföreningen Kvarteret Linden 2 2023-05-04, allmänna förutsättningar, förvärv av fastigheten, beskrivning av fastigheten, taxeringsvärde/fastighetsskatt, finansierings plan, föreningens kostnader, föreningens intäkter, lägenhetsredovisning, nyckeltal, ekonomisk prognos, känslighetsanalys, särskilda förhållande, uppgift Metria/Fastighetsök 2023-05-04, beräknat taxeringsvärde 2022, 2023 och 2024, totalentreprenadkontrakt 2022-02-01, aktieöverlåtelseavtal 2022-04-28, avtal om partsbyte 2022-05-06, bankoffert Ulricehamns Sparbank 2023-04-28, garanti och utfästelse 2021-12-17, köpebrev 2022-05-06, handlingar Ulricehamns kommun, energibalansberäkning 2022-03-11, rambeskrivning, tekniska ritningar, registreringsbevis övriga inblandade bolag, kostnadskalkyl 2021-12-23.

Sverige har vid tidpunkten för ekonomiska planens upprättande en inflation som överstiger Riksbankens inflationsmål om 2%. Då Riksbankens mål alltjämt är 2%, godkänner vi den redovisade inflationsnivån i känslighetsanalysen. I det fall Riksbanken ändrar inflationsmålet bör en reviderad plan upprättas.

Fokus bör hållas på driftkostnadsutvecklingen och även konsumenten bör informeras om konsekvenserna av en ev. kommande ökning av driften.

För närvarande är energikostnaden turbulent och det är svårt att bedöma prisutvecklingen.

Reporäntans kraftiga höjning under senare tid gör att fokus bör riktas på kalkylräntan 4,10% i denna plan. I normalfallet kan detta anses rimligt, men under nuvarande omständigheter bör även konsumenten informeras om konsekvenserna av en ev. kommande ökning av reporäntan.

Med anledning av den företagna granskningen och ovanstående kommentarer kan vi i ett allmänt omdöme uttala oss att planen, enligt vår uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

2023-05-08

2023-05-08

Ingemar Bjerkborn

Bengt-Göran Grenander

D. Ingemar Bjerkborn
Bjerkborn Innovation AB
556840-7074
Östra Varvsgatan 4 6 vån
211 75 Malmö

Bengt-Göran Grenander
B-G Grenander Consulting AB
556770-5065
Ullstorp 620
273 94 Tomelilla

Båda fysiska personer ovan har av Boverket utsetts behöriga i hela riket att utfärda intyg avseende ekonomiska planer. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:
EKONOMISK PLAN Linden 2, 2023-05-04

Unikt dokument-id:
ec8654fd-8f1a-4a44-a4e0-48959f4ed6df

Dokumentets fingeravtryck:
4f4b18f84565dcc1c988b51778e17058f7b9efbeb5e36adfe781572a23f738ca28eb28f57443c152f390ace
ff5e104b356f8ec090595e4ef3a84db8da39a9ffc

Undertecknare

 Lars Holmin E-post: larsholmin@hotmail.com Enhet: Mobile Safari 16.4 on iOS 16.4.1 Apple iPhone (smartphone) IP nummer: 81.234.176.129 IP Plats: Ulricehamn, Västra Götaland County, Sweden	Undertecknad med BankID: LARS HOLMIN (197509214974) Betrodd tidsstämpel: 2023-05-07 18:44:30 UTC 
 Krister Haglund E-post: krister@bisab.eu Enhet: Firefox Mobile 113.0 on Android 13 Unknown (smartphone) IP nummer: 155.4.235.150 IP Plats: Ulricehamn, Västra Götaland County, Sweden	Undertecknad med BankID: KRISTER HAGLUND (196612060118) Betrodd tidsstämpel: 2023-05-07 20:45:12 UTC 
 Mikael Andersson E-post: mikael.andersson@hokerumbygg.se Enhet: Microsoft Edge 112.0.1722.68 on Windows 10 Unknown (desktop) IP nummer: 81.229.200.93 IP Plats: Ulricehamn, Västra Götaland County, Sweden	Undertecknad med BankID: MIKAEL RISBERG ANDERSSON (197305120094) Betrodd tidsstämpel: 2023-05-08 04:40:22 UTC 
 Ingemar Bjerkborn E-post: ingemar@bjerkborn.se Enhet: Mobile Safari 16.4 on iOS 16.4.1 Apple iPhone (smartphone) IP nummer: 78.82.201.195 IP Plats: Malmo, Skåne County, Sweden	Undertecknad med BankID: Daniel Ingemar Bjerkborn (194911233510) Betrodd tidsstämpel: 2023-05-08 05:28:03 UTC 



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.



Bengt-Göran Grenander

E-post: grenanders@telia.com

Enhet: Safari 16.4.1 on Mac 10.15.7 Unknown (desktop)

IP nummer: 81.232.99.8

IP Plats: Loeberoed, Skåne County, Sweden

Undertecknad med BankID: Leif Bengt-Göran Grenander (194609063559)

Betrodd tidsstämpel:
2023-05-08 07:11:52 UTC



Detta dokument slutfördes av alla parter:

2023-05-08 07:11:52 UTC



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Aktivitetslogg

Betrodd tidsstämpel

2023-05-08 07:11:52 UTC

Aktivitet med insamlade uppgifter

Dokumentet signerades av Bengt-Göran Grenander (grenanders@telia.com)
Enhet: Safari 16.4.1 on Mac 10.15.7 Unknown (dator)
IP nummer: 81.232.99.8 - IP Plats: Loeberoed, Skåne County, Sweden

2023-05-08 07:11:46 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Bengt-Göran Grenander (grenanders@telia.com)
Enhet: Safari 16.4.1 on Mac 10.15.7 Unknown (dator)
IP nummer: 81.232.99.8 - IP Plats: Loeberoed, Skåne County, Sweden

2023-05-08 07:09:58 UTC

Dokumentet öppnades av Bengt-Göran Grenander (grenanders@telia.com)
Enhet: Safari 16.4.1 on Mac 10.15.7 Unknown (dator)
IP nummer: 81.232.99.8 - IP Plats: Loeberoed, Skåne County, Sweden

2023-05-08 05:28:03 UTC

Dokumentet signerades av Ingemar Bjerkborn (ingemar@bjerkborn.se)
Enhet: Mobile Safari 16.4 on iOS 16.4.1 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 78.82.201.195 - IP Plats: Malmo, Skåne County, Sweden

2023-05-08 05:27:58 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Ingemar Bjerkborn (ingemar@bjerkborn.se)
Enhet: Mobile Safari 16.4 on iOS 16.4.1 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 78.82.201.195 - IP Plats: Malmo, Skåne County, Sweden

2023-05-08 05:27:20 UTC

Dokumentet öppnades av Ingemar Bjerkborn (ingemar@bjerkborn.se)
Enhet: Mobile Safari 16.4 on iOS 16.4.1 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 78.82.201.195 - IP Plats: Malmo, Skåne County, Sweden

2023-05-08 04:40:41 UTC

Dokumentet skickades till Ingemar Bjerkborn (ingemar@bjerkborn.se)
Enhet: ()

2023-05-08 04:40:36 UTC

Dokumentet skickades till Bengt-Göran Grenander (grenanders@telia.com)
Enhet: ()

2023-05-08 04:40:22 UTC

Dokumentet signerades av Mikael Andersson (mikael.andersson@hokerumbygg.se)
Enhet: Microsoft Edge 112.0.1722.68 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 81.229.200.93 - IP Plats: Ulricehamn, Västra Götaland County, Sweden

2023-05-08 04:40:16 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Mikael Andersson (mikael.andersson@hokerumbygg.se)
Enhet: Microsoft Edge 112.0.1722.68 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 81.229.200.93 - IP Plats: Ulricehamn, Västra Götaland County, Sweden

2023-05-08 04:39:42 UTC

Dokumentet öppnades av Mikael Andersson (mikael.andersson@hokerumbygg.se)
Enhet: Microsoft Edge 112.0.1722.68 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 81.229.200.93 - IP Plats: Ulricehamn, Västra Götaland County, Sweden

2023-05-07 20:45:12 UTC

Dokumentet signerades av Krister Haglund (krister@bisab.eu)
Enhet: Firefox Mobile 113.0 on Android 13 Unknown (smartmobil)
IP nummer: 155.4.235.150 - IP Plats: Ulricehamn, Västra Götaland County, Sweden



2023-05-07 20:45:06 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Krister Haglund (krister@bisab.eu)
Enhet: Firefox Mobile 113.0 on Android 13 Unknown (smartmobil)
IP nummer: 155.4.235.150 - IP Plats: Ulricehamn, Västra Götaland County, Sweden

2023-05-07 20:44:46 UTC Dokumentet öppnades av Krister Haglund (krister@bisab.eu)
Enhet: Firefox Mobile 113.0 on Android 13 Unknown (smartmobil)
IP nummer: 155.4.235.150 - IP Plats: Ulricehamn, Västra Götaland County, Sweden

2023-05-07 18:44:30 UTC Dokumentet signerades av Lars Holmin (larsholmin@hotmail.com)
Enhet: Mobile Safari 16.4 on iOS 16.4.1 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 81.234.176.129 - IP Plats: Ulricehamn, Västra Götaland County, Sweden

2023-05-07 18:44:24 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Lars Holmin (larsholmin@hotmail.com)
Enhet: Mobile Safari 16.4 on iOS 16.4.1 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 81.234.176.129 - IP Plats: Ulricehamn, Västra Götaland County, Sweden

2023-05-07 18:44:06 UTC Dokumentet öppnades av Lars Holmin (larsholmin@hotmail.com)
Enhet: Mobile Safari 16.4 on iOS 16.4.1 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 81.234.176.129 - IP Plats: Ulricehamn, Västra Götaland County, Sweden

2023-05-07 18:02:56 UTC Dokumentet skickades till Mikael Andersson (mikael.andersson@hokerumbygg.se)
Enhet: Microsoft Edge 112.0.1722.68 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 192.165.17.2

2023-05-07 18:02:54 UTC Dokumentet skickades till Lars Holmin (larsholmin@hotmail.com)
Enhet: Microsoft Edge 112.0.1722.68 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 192.165.17.2

2023-05-07 18:02:52 UTC Dokumentet skickades till Krister Haglund (krister@bisab.eu)
Enhet: Microsoft Edge 112.0.1722.68 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 192.165.17.2

2023-05-07 18:02:50 UTC Dokumentet förseglades av Restate Malmö (sebastian.gustafson@restate.se)
Enhet: Microsoft Edge 112.0.1722.68 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 192.165.17.2

2023-05-07 17:55:31 UTC Dokumentet skapades av Restate Malmö (sebastian.gustafson@restate.se)
Enhet: Microsoft Edge 112.0.1722.68 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 192.165.17.2



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.