

EKONOMISK PLAN

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÄNGSVINDEN
769639-1320

Upprättad i september 2022

Innehållsförteckning

ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	1
BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	2
UNDERHÅLLSBEHOV	3
FÖRVÄRVSKOSTNAD- OCH FINANSIERING	4
AVSKRIVNINGAR	5
BERÄKNADE LÖPANDE IN- OCH UTBETALNINGAR	6
NYCKELTAL	7
LÄGENHETSREDOVISNING	8
EKONOMISK PROGNOZ	9
KÄNSLIGHETSANALYS	10
SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	11



1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

FÖRENINGENS ÄNDAMÅL

Bostadsrättsföreningen Ängsvinden, som registrerades hos Bolagsverket 2020-10-15, med organisationsnummer, 769639-1320 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

BYGGNATION OCH UPPLÅTELSE

Bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheten Vindilen 1 i Lidköpings kommun och uppfört tre kedjehuslängor om totalt fjorton lägenheter samt sex flerbostadshus om totalt tjuugoåttal lägenheter, ett poolhus och fem miljö- och förrådsbyggnader. Totalt 42 bostäder. Fastighetens totala areal uppgår till ca 12 427 kvm Byggnadsprojektet genomfördes av GBJ Construction AB på totalentreprenad enligt entreprenadkontrakt tecknat 2021-08-24 Bygglov är beviljat per den 2021-04-08 (LIMBN-2020-1887).

Byggnation av första etappen påbörjades under Q3 2021 med planerad inflyttning och upplåtelse Q4 2022. Andra etappen har inflyttning Q3 2023. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske när den ekonomiska planen registrerats hos Bolagsverket och den slutliga kostnaden redovisats på extra föreningsstämma. Föreningen kommer vara en äkta bostadsrättsförening.

FÖRENINGENS FÖRVÄRV

Fastigheten har förvärvats via en så kallad paketering. Föreningen har förvärvat bolaget som äger fastigheten genom köp av samtliga aktier. Därefter har fastigheten överförs

genom ett s.k. transportköp till föreningen till bokfört värde, värdet på förvärvade andelar får skrivas ned och värdet på fastigheten justeras med ett belopp motsvarande nedskrivningen. Det bokförda värdet på fastigheten som blir högre än det skattemässiga värdet medför en för föreningen latent skatteskuld. Den latent skatten kan utlösas vid till exempel en likvidation eller försäljning av del av fastigheten men då bostadsrätterna upplåts utan tidsbegränsning kan den latent skatteskulden dock värderas till noll.

Det skattemässiga värdet för fastigheten per den 2022-05-01 är 6 311 200 kr.

Säkerhet och garantier

GBJ Construction AB ("Bolaget") svarar under sex månader efter färdigställande för de kostnader som uppstår på grund av osålda lägenheter. Därefter förvärvar Bolaget de osålda lägenheterna. Bolaget utfärdar även en färdigställandegaranti.

- ✓ **Totalt 42 bostadslägenheter**
- ✓ **3 kedjehuslängor, 6 flerbostadshus**
- ✓ **Poolområde**
- ✓ **Äkta bostadsrättsförening**
- ✓ **Planerad inflytt Q4 2022 samt Q3 2023**

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastigheten består av 42 bostadsrättslägenheter fördelade på tre st sammanhängande kedjehuslängor och sex st flerbostadshus. Utöver detta finns fem miljö- och förrådsbyggnader och en gemensam byggnad för poolteknik. Byggnaderna är placerade så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning	Lidköping Vindilen 1
Adress	Förmansvägen 5 A-F, 53158 Lidköping Förmansvägen 7 A-E, 53158 Lidköping Förmansvägen 9 A-D, 53158 Lidköping Förmansvägen 11 A-D, 53158 Lidköping Förmansvägen 13 A-F, 53158 Lidköping Förmansvägen 15 A-D, 53158 Lidköping Förmansvägen 17 A-F, 53158 Lidköping Förmansvägen 19-33 (endast ojämna nummer), 53158 Lidköping.
Fastighetens areal	12 427 kvadratmeter
Planförhållanden	FÖR DEL AV LED 4:2, SJÖLUNDA ÄNG OCH SJÖLUNDASTRAND Detaljplan Akt 1494-P132 ÄNDRING AV DETALJPLAN FÖR DEL AV LED 4:2, SJÖLUNDA ÄNG OCH SJÖLUNDA STRAND - Ändring av DP Akt 1494-P2020/29
Typkod	220 (småhus) och 320 (flerbostadshus)
Antal byggnader	15 stycken
Antal bostadslägenheter	42 stycken
Bostadsarea (BOA):	3 541 kvadratmeter (uppmätt på ritning)
Byggnadsår	2021-2022
Byggnadstyp	3 st kedjehuslängor 6 st flerbostadshus 6 st komplementbyggnader (förråd, poolteknik och miljöhus)
Beräknat taxeringsvärde	31 067 000 kr varav 3 827 000 för mark och 27 240 000 för byggnader ¹
Försäkring	Fullvärdesförsäkring.
Gemensamhetsanläggning	Finns ej
Servitut	D202100072047:1.1 Dagvatten, förmån kommunen.

¹ Det preliminära taxeringsvärdet för hyreshus har bedömts enligt Skatteverkets schablon, värdeområde 1494900 Hyreshus och ägarlägenheter, 2022-2024. Småhusenhet, värdeområde 1494039.

2.1 KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

Nedan följer en övergripande beskrivning av byggnaderna uppdelad på byggnadstyp.

BYGGNADSBESKRIVNING KEDJEHUS

Våningar	2-plan
Vind	Finns ej
Källare	Finns ej
Grundläggning	Betongplatta på mark
Stomme	Trä
Fasad	Vitmålad liggande panel
Yttertak	Mörkgrå betongpannor
Uteplats	Samtliga bostäder har uteplats vid entré och baksida samt balkong på andraplan
Fönster	Aluminiumbeklädda träfönster i 3-glas
Parkering	Parkeringsplats i carport finns till varje bostad

BYGGNADSBESKRIVNING FLERBOSTADSHUS

Våningar	2-plan
Vind	Finns ej
Källare	Finns ej
Grundläggning	Betongplatta på mark
Stomme	Trä
Fasad	Vitmålad liggande panel
Yttertak	Mörkgrå betongpannor
Uteplats	Uteplats på markplan Balkong på andraplan
Fönster	Aluminiumbeklädda träfönster i 3-glas
Parkering	Parkeringsplats finns till varje bostad

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 Ängsvinden har.

INSTALLATIONER KEDJEHUS

Vatten / Avlopp	Kommunalt, med individuell mätning
Uppvärmning	Frånluftsvärmepump med vattenburen golvvärme på plan 1 och vattenburna radiatorer på plan 2
EI	Eget abonnemang
Ventilation	Frånluftsvärmepump med värmeåtervinning
Teknik	Fiber genom Telia med tv/tele/data-uttag i vanligt förekommande utrymmen (ex. vardagsrum, sovrum)

INSTALLATIONER FLERBOSTADSHUS

Vatten / Avlopp	Kommunalt, med individuell mätning
Uppvärmning	Gemensam bergvärmepump med radiatorer som värmebärare
EI	Eget abonnemang
Ventilation	Mekanisk till- och frånluftsventilation med värmeåtervinning.
Teknik	Fiber genom Telia med tv/tele/data-uttag i vanligt förekommande utrymmen (ex. vardagsrum, sovrum)

GEMENSAMMA UTRYMMEN

Sophantering	Gemensam miljögård för rest- och matavfall Övrigt avfall lämnas i gemensamt miljöhus
Tvättstuga	Finns ej. Tvättutrymme finns i respektive bostad
Tomt	Hårdgjorda ytor vid entré i kombination med planteringar och gräsytor
Övrigt	Poolområde finns

2.3 KORTFATTAD BOSTADSBESKRIVNING

Nedan följer en kortfattad beskrivning av bostäderna inom respektive byggnadstyp. Notera att variationer kan förekomma mellan bostäderna.

BOSTADSBESKRIVNING KEDJEHUS

Invändiga tak	Vitmålade
Invändiga väggar	Vitmålade Kakel på tätskikt i badrum
Golv	Parkett Ek 3-Stav Klinker i entré Klinker på tätskikt i våtutrymme Parkett i förråd
Garderober	I sovrum och entré
Förråd	Kallförråd finns i direkt anslutning till varje bostad
Kök	Kyl / Frys / Micro / Ugn / Diskmaskin / Spishäll / Utdragbar spisfläkt
Badrum	WC / Dusch / Kommod / Tvättmaskin / Torktumlare
Övrigt	Elektriskt komfortgolvvärme i badrum. Handdukstork i badrum på plan 2

BOSTADSBESKRIVNING FLERBOSTADSHUS

Invändiga tak	Vitmålade
Invändiga väggar	Vitmålade Kakel på tätskikt i badrum
Golv	Parkett Ek 3-Stav Klinker i entré Klinker på tätskikt i våtutrymme Parkett i klädkammare
Garderober	I sovrum och entré
Klädkammare	Klädkammare inom varje bostad. Kallförråd finns i anslutning till varje bostad i fristående byggnad.
Kök	Kyl / Frys / Micro / Ugn / Diskmaskin / Spishäll / Utdragbar spisfläkt
Badrum	WC / Dusch / Kommod / Tvättmaskin / Torktumlare
Övrigt	Elektriskt komfortgolvvärme i WC, handdukstork, badrum, tvättrum

3. FÖRVÄRVSKOSTNAD- OCH FINANSIERING

Anskaffningskostnad	Belopp	Nyckeltal
Köpeskillning aktier	10 617 008 kr	
Köpeskillning fastighet	6 311 200 kr	
Entreprenad och byggherrekostnader	124 650 000 kr	
Lagfart och pantbrevskostnader	1 051 992 kr ²	
Beräknad anskaffningskostnad	142 630 200 kr	40 280 kr / kvm

Kassa	Belopp	Nyckeltal
Dispositions-kassa	50 000 kr	
Summa kassa	50 000 kr	14 kr / kvm

Finansieringsplan	Belopp	Nyckeltal
Lån botten	47 806 200 kr	13 501 kr / kvm
Medlemsinsatser	94 874 000 kr	26 791 kr / kvm
Summa finansiering	142 680 200 kr	40 294 kr / kvm

² Stämpelskatt är beräknat utifrån det skattemässiga värdet och kan komma att förändras när värdeintyg för fastigheten är fastställt. 1.5% av 6 311 200 kr och en administrativ kostnad på 375 kr samt 2% av 47 806 200 kr samt en administrativ kostnad på 825 kr.

3.1 FÖRENINGENS FINANSIERINGSPLAN

Finansieringen baseras på offert från Sparbanken Lidköping 2022-08-15. Kalkylen utgår från en ränteportfölj där lånet har delats i tre lika delar. Delarna har bindningstid 3 månader rörligt, 2 år bundet och 5 år bundet samt ett påslag på 0.51% enheter. Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev i fastigheten.

Finansiering	Belopp	Ränta	Räntekostnad	Amortering 1%
Lån botten	47 806 200 kr	3.50%	1 673 217 kr	478 062 kr
Summa utbet. kapital	2 151 279 kr			

OM KALKYLRÄNTA

I den ekonomiska planen är räntan beräknad på 3.5% vilket är baserad på en räntekorg där lånet delas på tre lika delar och binds på 3 månader rörligt, 2 år och 5 år). Ränteindikation har lämnats av Sparbanken Lidköping på denna nivå.

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 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 16.

4. 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	
Beräknat taxeringsvärde byggnad	27 240 000 kr
Beräknat taxeringsvärde mark	3 827 000 kr
Summa beräknat taxeringsvärde	31 067 000 kr
Varav byggnadens andel	88 %
Anskaffningskostnad	142 630 200 kr
Avskrivningsunderlag (exkl. mark)	125 514 576 kr
Summa beräknade årliga avskrivningar	1 255 146 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".

5. BERÄKNADE LÖPANDE IN- OCH UTBETALNINGAR

Bostadsrättsföreningens driftkostnader baseras på faktiska offerter, taxebundna kostnader samt jämförelser med likvärdiga fastigheter och föreningar.

INBETALNINGAR		Nyckeltal
Årsavgifter bostäder	2 654 279 kr	750 kr / kvm
Summa inbetalningar	2 654 279 kr	750 kr / kvm
UTBETALNINGAR		
Ekonomisk förvaltning	70 000 kr	
Fastighetsförsäkring	65 000 kr	
Löpande underhåll	35 000 kr	
Fastighetsskötsel	120 000 kr	<i>Inkl. snöröjning och pool</i>
Sophämtning	80 000 kr	
El	10 000 kr	
Tot. utbetalningar drift	380 000 kr	107 kr / kvm
UTBETALNINGAR KAPITAL		
Ränta	1 673 217 kr	
Amortering	478 062 kr	
Tot. utbetalningar kapital	2 151 279 kr	608 kr / kvm
AVSÄTTNINGAR		
Avsättning till fond för yttre underhåll år 1	123 000 kr	35 kr / kvm
Fastighetsavgift ³	0 kr	
Summa avsättningar	123 000 kr	35 kr / kvm
TOTALSUMMA		Nyckeltal
Tot. utbetalningar + avsättningar	2 654 279 kr	750 kr / kvm

³Takbeloppet för fastighetsavgift per 2022 är 1 519 kr per lägenhet. Bostadsfastigheter med värdeår senare än 2012 är befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Fastighetsavgiften infaller först år 16, se ekonomisk prognos. Takbeloppet är 8 874 kr per småhus.

6. NYCKELTAL

Nyckeltal i kr	
Anskaffningskostnad (BOA)	40 280 kr / kvm
Insatser och upplåtelseavgifter per upplåten kvm (BOA)	26 791 kr / kvm
Belåning per upplåten kvm (BOA)	13 500 kr / kvm
Driftkostnad per upplåten kvm (BOA)	107 kr / kvm
Avskrivning och fondavsättning per upplåten kvm (BOA)	389 kr / kvm
Årsavgift per upplåten kvm (BOA)	750 kr / kvm
Kassaflöde år 1 per upplåten kvm (BOA)	35 kr / kvm

ÖVERGRIPANDE SUMMERING

AMORTERING

Föreningen amorterar årligen 1% på sitt lån och detta motsvarar 478 062 kr vilket innebär att belåningen i föreningen minskar och därmed lämna utrymme för möjlighet att öka sin belåning vid behov.

AVSÄTTNINGAR

Föreningen kommer att från start att avsätta 35 kr per kvadratmeter till yttre underhållsfond och årligen 123 000 kr. Vid eventuellt förändrade förutsättningar och förhållanden i framtiden kan avsättningar komma att höjas eller sänkas. Avsättning styrs enligt stadgarna av styrelsens årsvis uppdaterade underhållsplan.

UNDERHÅLL

Behov av större renoveringar av väsentliga byggnadskomponenter bedöms vara minimala inom kommande tio år med anledning av att byggnaderna är nyproducerade. Föreningen kommer årligen avsätta för underhåll som uppstår på grund av slitage ex. utbyte av förbrukningskomponenter, målning och rengöring.

KASSA

Bostadsrättsföreningen kommer att ha en dispositionskassa vid tillträde om 50 000 kr. Det innebär att Bostadsrättsföreningen Ängsvinden redan från start har viss täckning för eventuella oförutsedda händelser.

FÖRSÄKRING

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

RÄNTA

Räntan i denna kostnadskalkyl är beräknad till 3.50% och 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.

7. LÄGENHETSREDOVISNING

Nedan är en sammanställning av de bostadslägenheter som utgör föreningens hus. Utöver årsavgiften tillkommer kostnad för uppvärmning, hushållsel, hemförsäkring, bredband, kall- och varmvatten.

Lgh-beteckning	ROK	Yta	Andelstal	Insats	Årsavgift	Månadsavgift	Driftkostnad
A1:1	Kedjehus	114.0	3.2192%	2,995,000 kr	85,448 kr	7,121 kr	1,425 kr
A1:2	Kedjehus	114.0	3.2192%	2,895,000 kr	85,448 kr	7,121 kr	1,425 kr
A1:3	Kedjehus	114.0	3.2192%	2,895,000 kr	85,448 kr	7,121 kr	1,425 kr
A1:4	Kedjehus	114.0	3.2192%	2,895,000 kr	85,448 kr	7,121 kr	1,425 kr
A1:5	Kedjehus	114.0	3.2192%	2,895,000 kr	85,448 kr	7,121 kr	1,425 kr
A1:6	Kedjehus	114.0	3.2192%	2,995,000 kr	85,448 kr	7,121 kr	1,425 kr
B1:1	3 rok	66.8	1.8864%	1,925,000 kr	50,069 kr	4,172 kr	835 kr
B1:2	3 rok	66.8	1.8864%	1,925,000 kr	50,069 kr	4,172 kr	835 kr
B2:1	3 rok	66.8	1.8864%	1,795,000 kr	50,069 kr	4,172 kr	835 kr
B2:2	3 rok	66.8	1.8864%	1,795,000 kr	50,069 kr	4,172 kr	835 kr
C1:1	3 rok	66.8	1.8864%	1,925,000 kr	50,069 kr	4,172 kr	835 kr
C1:2	3 rok	66.8	1.8864%	1,925,000 kr	50,069 kr	4,172 kr	835 kr
C2:1	3 rok	66.8	1.8864%	1,795,000 kr	50,069 kr	4,172 kr	835 kr
C2:2	3 rok	66.8	1.8864%	1,795,000 kr	50,069 kr	4,172 kr	835 kr
D1:1	4 rok	82.9	2.3410%	2,249,000 kr	62,137 kr	5,178 kr	1,036 kr
D1:2	2 rok	54.9	1.5503%	1,695,000 kr	41,150 kr	3,429 kr	686 kr
D2:1	4 rok	82.9	2.3410%	2,145,000 kr	62,137 kr	5,178 kr	1,036 kr
D2:2	2 rok	54.9	1.5503%	1,645,000 kr	41,150 kr	3,429 kr	686 kr
<i>Etapp 2</i>			0.0000%				
E1:1	3 rok	67.3	1.9005%	1,940,000 kr	50,444 kr	4,204 kr	841 kr
E1:2	3 rok	66.8	1.8864%	1,925,000 kr	50,069 kr	4,172 kr	835 kr
E1:3	4 rok	82.9	2.3410%	2,245,000 kr	62,137 kr	5,178 kr	1,036 kr
E2:1	3 rok	67.3	1.9005%	1,810,000 kr	50,444 kr	4,204 kr	841 kr
E2:2	3 rok	66.8	1.8864%	1,795,000 kr	50,069 kr	4,172 kr	835 kr
E2:3	4 rok	82.9	2.3410%	2,145,000 kr	62,137 kr	5,178 kr	1,036 kr
F1:1	3 rok	66.8	1.8864%	1,925,000 kr	50,069 kr	4,172 kr	835 kr
F1:2	3 rok	66.8	1.8864%	1,925,000 kr	50,069 kr	4,172 kr	835 kr
F2:1	3 rok	66.8	1.8864%	1,795,000 kr	50,069 kr	4,172 kr	835 kr
F2:2	3 rok	66.8	1.8864%	1,795,000 kr	50,069 kr	4,172 kr	835 kr

Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Ängsvinden

Lgh-beteckning	ROK	Yta	Andelstal	Insats	Årsavgift	Månadsavgift	Driftkostnad
G1:1	4 rok	82.9	2.3410%	2,245,000 kr	62,137 kr	5,178 kr	1,036 kr
G1:2	3 rok	66.8	1.8864%	1,925,000 kr	50,069 kr	4,172 kr	835 kr
G1:3	3 rok	67.3	1.9005%	1,925,000 kr	50,444 kr	4,204 kr	841 kr
G2:1	4 rok	82.9	2.3410%	2,145,000 kr	62,137 kr	5,178 kr	1,036 kr
G2:2	3 rok	66.8	1.8864%	1,795,000 kr	50,069 kr	4,172 kr	835 kr
G2:3	3 rok	67.3	1.9005%	1,795,000 kr	50,444 kr	4,204 kr	841 kr
H1:1	Kedjehus	114.0	3.2192%	2,995,000 kr	85,448 kr	7,121 kr	1,425 kr
H1:2	Kedjehus	114.0	3.2192%	2,895,000 kr	85,448 kr	7,121 kr	1,425 kr
H1:3	Kedjehus	114.0	3.2192%	2,895,000 kr	85,448 kr	7,121 kr	1,425 kr
H1:4	Kedjehus	114.0	3.2192%	2,995,000 kr	85,448 kr	7,121 kr	1,425 kr
I1:1	Kedjehus	114.0	3.2192%	2,995,000 kr	85,448 kr	7,121 kr	1,425 kr
I1:2	Kedjehus	114.0	3.2192%	2,895,000 kr	85,448 kr	7,121 kr	1,425 kr
I1:3	Kedjehus	114.0	3.2192%	2,895,000 kr	85,448 kr	7,121 kr	1,425 kr
I1:4	Kedjehus	114.0	3.2192%	2,995,000 kr	85,448 kr	7,121 kr	1,425 kr
		3541	100%	94,874,000 kr	2,654,279 kr	221,190 kr	

8. EKONOMISK PROGNOSS

Den ekonomiska prognosen illustrerar år 1-6, år 11 och år 16 avseende bostadsrättsföreningens bedömda intäkter, kostnader samt kassaflöde och årsresultat. Prognosen visar årsavgiftens förändring vid en årlig inflation om 2%. Antagen kalkylränta 3.5%.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årsavgifter bostäder	2,654,279	2,707,365	2,761,512	2,816,742	2,873,077	2,930,538	3,235,551	3,572,310
Summa intäkter	2,654,279	2,707,365	2,761,512	2,816,742	2,873,077	2,930,538	3,235,551	3,572,310
Drift	380,000	387,600	395,352	403,259	411,324	419,551	463,218	511,430
Fastighetsavgift								224,448
Avskrivningar	1,255,146	1,255,146	1,255,146	1,255,146	1,255,146	1,255,146	1,255,146	1,255,146
Ränta	1,673,217	1,656,485	1,639,753	1,623,020	1,606,288	1,589,556	1,505,895	1,422,234
Summa Kostnader	3,308,363	3,299,231	3,290,250	3,281,425	3,272,758	3,264,253	3,224,259	3,413,258
Årets resultat	-654,084	-591,866	-528,739	-464,683	-399,681	-333,714	11,292	159,052
Avsättning underhåll	123,000	123,000	123,000	123,000	123,000	123,000	123,000	123,000
Kassaflöde								
Summa intäkter	2,654,279	2,707,365	2,761,512	2,816,742	2,873,077	2,930,538	3,235,551	3,572,310
Summa kostnader	3,308,363	3,299,231	3,290,250	3,281,425	3,272,758	3,264,253	3,224,259	3,413,258
Återföring avskrivningar	1,255,146	1,255,146	1,255,146	1,255,146	1,255,146	1,255,146	1,255,146	1,255,146
Kassaflöde löpande drift	601,062	663,280	726,407	790,463	855,464	921,432	1,266,438	1,414,198
Amorteringar	478,062	478,062	478,062	478,062	478,062	478,062	478,062	478,062
Summa kassaflöde	123,000	185,218	248,345	312,401	377,402	443,370	788,376	936,136
Ingående kassa	50,000							
Akkumulerat kassaflöde	173,000	358,218	606,563	918,964	1,296,366	1,739,736	4,981,254	9,803,884

9. KÄNSLIGHETSANALYS

Nedan tabell redovisar hur årsavgifterna i kr/kvm påverkas av förändrad ränta och inflation.

Förutsatt att kassalikviditeten i föreningen ska bibehållas på samma nivå som grundprognosen.

Känslighetsanalys 1	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Antagen inflationsnivå och antagen räntenivå enligt ekonomisk prognos	750	765	780	795	811	828	914	1,009
Årsavgift om antagen inflationsnivå och:								
Antagen räntenivå +1%	885	904	924	945	965	986	1,096	1,215
Antagen räntenivå +2%	1,020	1,039	1,059	1,080	1,100	1,121	1,231	1,350
Antagen räntenivå -1%	615	634	654	675	695	716	826	945
Årsavgift om antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå +2%	750	767	782	798	814	830	916	1,012
Antagen inflationsnivå +1%	750	766	781	797	813	829	915	1010
Antagen inflationsnivå -1%	750	764	779	794	810	826	912	1007

10. 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. Bostadsrättsinnehavare i kedjehusen åtar sig trädgårdsskötsel av uppfart samt trädgårdssida. Detta regleras i upplåtelseavtal med respektive hus.
5. Lägenheterna area är uppmätta efter 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.
6. Kostnader för uppvärmning, värme, kall- och varmvatten ingår ej i årsavgiften. Föreningen vidarefakturerar även kostnader för fiber.
7. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bl. a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.
8. 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 Ängsvinden

- DIGITALT UNDERSKRIVEN -

Mattias Strömberg

Staffan Dahlström

Fredrik Dahlström

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § Bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Ängsvinden*, organisationsnummer 769639-1320, får härmed avge följande intyg. Intyget avser en bedömning av en beräknad 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 2022, 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, 2022 (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

Aktieöverlåtelseavtal, GBJ Bostadsutveckling Holding XIV AB, 2022-05-31

Bankoffert, Sparbanken Lidköping, 2022-08-15

Beräkningar taxeringsvärden

Bofakta, Svensk Fastighetsförmedling

Bygglov, Lidköpings kommun, 2021-04-08

Ekonomisk plan

Garantier färdigställande och osålda lägenheter, GBJ Bostadsutveckling AB, 2021-11-10

Kostnadskalkyl, intygsgiven 2021-12-03

Nybyggnadskarta

Offert ekonomisk förvaltning, Interesta AB, 2022-09-06

Offert fastighetsförsäkring, Written Insurance Sweden AB, 2022-08-23

Registreringsbevis, 2022-09-06

Ritningar och situationsplan

Rumsbeskrivningar, 2022-08-31

Stadgar registrerade 2021-03-22

Startbesked Lidköpings kommun, 2021-09-16

Totalentreprenadkontrakt, GBJ Construction AB, 2021-11-10

Transportköp Lidköping Vindilen 1, GBJ Bostad Sjölunda 1 AB, 2022-05-31

Utdrag ur Fastighetsregistret, Lidköping Vindilen 1, 2022-09-07

MATTIAS STRÖMBERG 197808262799

866c9fe4-12a5-4ff4-a8ba-bf76f48a5fa9 - 2022-09-26 14:27:57 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 782b4a5e-126d-46bc-8766-6bffb188d178 - SE

Staffan Gunnar Dahlström 19631226-6650

73d34ef0-09ed-4bee-84b4-e482304a69b2 - 2022-09-26 15:18:38 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 134de240-6901-4c42-81d1-17b50ac0555f - SE

Fredrik Dahlström 6609232712

38f1b2a5-a81c-47e1-a1e3-4543d7414dbb - 2022-09-28 11:14:01 UTC +03:00
BankID / Freja eID - b49e546b-dfb8-4deb-9b47-ef445688bd07 - SE

Anders Olof Uby 196305261130

7c2b8f12-c2a6-4abd-930c-3efd4b5a3058 - 2022-09-28 11:58:25 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 40630af4-f376-4000-b0f9-079685380279 - SE

BENGT JANSSON 196104042798

107e9e7e-1d44-40f5-8757-b27adfcda47b - 2022-09-28 14:57:33 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 5aba264e-e5b6-407f-8e72-1fada2e19766 - 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