

Ekonomisk plan
Brf Åbergs Lycka 2
Uddevalla kommun

Org.nr: 769639-1882

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker

A.	Allmänna förutsättningar	sid 2
	- Tidpunkt för upplåtelse och inflyttning	
	- Taxeringsvärde	
	- Förvärv av fast egendom	
	- Gemensamhetsanläggning	
B.	Beskrivning av fastigheterna	sid 3,4
	- Byggnadsbeskrivning	
C.	Beräknade kostnader för föreningens fastighet	sid 5
D.	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	sid 5,6
	- Kapitalkostnader	
	- Driftskostnader	
	- Avsättning till underhåll	
	- Övriga kostnader	
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	sid 7,8
	- Nyckeltal	
	- Tabell: andelstal, insatser, årsavgifter etc	
F.	Ekonomisk prognos	sid 9,10
	- Likviditetsprognos	
	- Resultatprognos	
	- Avskrivningar	
G.	Känslighetsanalys	sid 11
H.	Särskilda förhållanden	sid 12

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Signering via BankID

Roger Johansson Eva Appeltoft Göran Cornelius

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Åbergs Lycka 2, 769639-1882, som registrerats hos Bolagsverket 2020-10-27 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

För att kunna teckna upplåtelseavtal i enlighet med bostadsrättslagen 3 kap 1§ har styrelsen upprättat denna ekonomiska plan för föreningens framtida verksamhet, vilken ska granskas enligt bostadsrättslagen. Tillstånd att ta upplåta kommer att sökas hos Bolagsverket.

Nybyggnadsförsäkring lämnas av Gar-Bo försäkring AB.

I den ekonomiska planen redovisas beräkningar för föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader som grundar sig på förhållanden som gällde oktober 2023.

Föreningen tecknar avtal med Handelsbanken Uddevalla avseende de lån som beräknas upptas för föreningens långfristiga finansiering.

Bostäder och lokaler som inte upplåtits med bostadsrätt sex månader efter godkänd slutbesiktning skall entreprenören (Götenehus AB) förvärva genom erläggande av insats jämte upplåtelseavgift enligt ekonomisk plan. Entreprenören står för kostnaden (månadsavgifter och drift av lgh) för osålda bostadsrätter från slutbesiktningdagen.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser till bostadsrätshavare, som omnämns i 4 kap 2§ bostadsrättslagen, lämnas genom insatsgaranti utställd av Gar-Bo Försäkring AB.

Tidpunkt för upplåtelse och inflyttning med bostadsrätt

Samtliga lägenheter har tillträde under december 2023.

Upplåtelse med bostadsrätt kommer ske i oktober 2023.

Taxeringsvärde

Enligt preliminär fastighetstaxering beräknat på skatteverkets hemsida kommer fastigheternas totala taxeringsvärde att vara 41 mkr, varav mark 8,15 mkr, byggnad bostäder 31 mkr samt lokaler 1,85 mkr.

Förvärv av fast egendom

Fastigheten har förvärvats genom köp av aktiebolag. Köpeskillingen för aktiebolaget (aktier) motsvarar fastighetens värde utan reduktion för latent skatteskuld. Fastigheten har därefter, genom underprisöverlåtelse, överförts till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastighetens, i aktiebolaget, bokfört värde tillika skattemässigt värde.

Fastighets- och entreprenadavtal har överförts till bostadsrättsföreningen genom förvärv av Fastighets AB Åberg 16 vilket har avvecklats och byggnaderna färdigställt av bostadsrättsföreningen genom avtal i enlighet med den ekonomiska planen.

Transaktionen innebär att det uppstår en latent skatt. Skatten blir aktuell att betala endast om föreningen ändrar syfte eller säljer del av eller hel fastighet. Den latent skatten är beräknad till 2 065 tkr. Bokföringsmässigt värderas skatten till 0 kronor.

Gemensamhetsanläggning

Fastigheten kommer ingå i blivande gemensamhetsanläggning GA:1 med Åberg 14 och Åberg 15 avseende infart till fastighet.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA

Bygglövs:	2020-02-20
Fastighetsbeteckning:	Uddevalla Åberg 16
Adress:	Kungsgatan 16 c, 451 30, Uddevalla
Upplåtelseform:	Äganderätt/lagfart
Tomtens area:	718 m ²
Boarea, BOA, uppmätt på ritning:	1 755 m ²
Lokalernas sammanlagda yta, LOA	160 m ²
Antal parkeringsplatser:	15 samt 1 HCP, varav 8 st laddstolpar för elbil 22 kWh. El ingår ej i p-platsen, avläses och debiteras separat av föreningen.
Byggnadernas utformning:	20 lägenheter, 2 lokaler samt parkeringsgarage i ett 5-vånings flerbostadshus.

BYGGNADSBESKRIVNING

Projektet avser nybyggnad av 20 bostadsrättslägenheter i Uddevalla kommun samt 2 lokaler.

Grundläggning:	Armerad betongplatta på mark med underliggande isolering och erforderlig pålning och övrig grundförstärkning.
Stomme:	Pelare, balk och bjälklag av betong. Väggar och bjälklag i trapphus av betong.
Fasader:	Fasadputs.
Ytterväggar:	Stomme av betong. Utfackningsväggar i trä på övriga våningsplan.
Yttertak:	Taket är belagt med falsad aluminiumplåt.
Innerväggar:	Lättväggar av gips och OSB, stål- alt. träreglar.
Balkonger och uteplatser lägenheter:	Balkonggolv av betong, räcken av aluminium.
Loftgångar:	Balkonggolv av betong, räcken av aluminium
Fönster- och ytterdörrar:	Fönster och balkongdörrar av alu/trä. Säkerhetsdörrar i trä. Entréparti i aluminium.
Garderob:	Vita släta med alulister inrett med hatthylla och klädstång.
Fönsterbänkar:	Sten.
TV/telefon/bredband:	Fiberanslutning för bredband, telefon och TV med uttag i vardagsrum.
Uppvärmning/	Central från- och tilluftsventilation med återvinning (FTX).
Ventilation:	Uppvärmning med fjärrvärme via vattenburet radiatorsystem.
Mark och trädgård:	Parkeringar i markplan/garage. Cykeluppställningsplats i entréplan samt på innergård. Mindre lekpark på innergård. Omfattning och utförande enligt markplaneringsritning.
Gemensamhetsdelar:	Erforderlig invändig belysning samt fasad-, gårds och gatubelysning. 220v uttag för eldriven rullstol och elcykel i rullstols/barnvagns/cykelförråd.

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Kapprum	Klinkers, ekparkett	Målat	Vit	Garderob/klädhängare
Hall	Ekiparkett	Målat	Vit	
Vardagsrum	Ekiparkett	Målat	Vit	

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Kök	Ekparkett	Målat	Vit	Vit lucka, diskbänksbeslag Glaskeramikhäll, induktion. In- byggnadsugn med varmluft. Frysskåp, kylskåp, köksfläkt, diskmaskin, inbyggnadsmicro. Belysning över diskbänk, arbets- bänk, fönsterbänk.
Sovrum	Ekparkett	Målat	Vit	
Klädkammare	Ekparkett	Målat	Vit	Ett hyllplan.
WC	Klinkers	Klinker	Vit	WC-stol, tvättställ.
WC/dusch/tvätt	Klinkers	Kakel	Vit	Spegelskåp med belysning och eluttag, duscharmatur, WC-stol, kommod med tvättställ, tvättmaskin, torktumlare, laminat- bänk ovan torktumlare och tvätt- maskin, väggskåp ovan bänk.
Lägenhetsförråd	Dambunden Nät betong		Betong	Förråd i trapphus.
Städ	Klinkers	Klinkers		Utslagsvask.
Barnvagnsförråd	Damm- bunden betong	Vit	Vit	
Miljörum	Damm- bunden betong	Obehandl skiva	Obehandlat	
Huvudentre	Klinkers	Vit	Vit	Postfack, infotavla, porttelefon, husnummer. Hiss trappa, erforderliga ljudabsorbenter, våningsplansnummer.
Trapphus	Klinkers	Vit	Vit	
Lokal	Vinyl/klick	Vit	Vit	Kapprum, Pentry, WC/Dusch.
Teknikrum	Damm- bunden betong	Vit	Vit	Ventilationsaggregat, el- och bredbandscentral, vattenmätning.

Lägenheterna har separat mätning av hushållsel-, varm- och kallvatten.

Föreningen har gemensam el- och vattenmätare och debiterar bostadsrätterna efter förbrukning genom IMD, individuell mätning och debitering av fasta avgifter.

På föreningens mark finns en gemensam utegård.

För det inre underhållet i lägenheterna ansvarar lägenhetsinnehavarna själva.

Lägenheternas area har uppmätts på ritning. Mindre avvikelser av lägenhetens

area föranleder ej ändring av insatsen, upplåtelseavtalen, andelstalen eller årsavgiften.

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Anbudssumma för totalentreprenad inklusive byggherrekostnader, mervärdesskatt, förvärv av aktier och fastighet, konsultkostnader samt lagfart och pantbrev:

Summa: 84 700 000
84 700 000

Under byggnationen är fastigheten fullvärdesförsäkrad genom Götenehus AB:s entreprenadförsäkring. Fastigheten kommer att bli fullvärdesförsäkrad i samband med godkänd slutbesiktning.

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Kapitalkostnader

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga kostnader.

Avskrivning 1 % av byggkostnaden: 822 148 kr
Amortering med 1% per år i rak amortering.

Lån	Belopp	Bindningstid	Ränta	Räntekostnad	Räntegarantifond	Amortering	Kapitalutgift
	kr		%	kr	1)	kr	kr
Lån 1	8 100 000	3 mån	5,14%	416 340	-200 000	81 000	297 340
Lån 2	8 000 000	3 år	4,82%	385 600	-100 000	80 000	365 600
Lån 3	7 500 000	5 år	4,73%	354 750	-100 000	75 000	329 750
Summa lån	23 600 000			1 156 690		236 000	992 690
Insatser	61 100 000						
Summa finansiering	84 700 000		Indikativa räntor per 2023-09-04 den långfristiga finansieringen:				
			3 mån	4,99%			
			3 år:	4,67%			
			5 år:	4,58%			
			Snittränta:	4,75%			
Belåningsgrad %:	28						
Snittränta 3 mån - 5 år:	4,90		Summa kapitalutgifter kr				992 690

1) Götenehus AB lämnar en räntegarantifond till föreningen att erätta föreningen för räntekostnader enligt följande fördelning:
År 1: 400 000 kr År 2: 280 000 kr År 3: 135 000 kr År 4: 60 000 kr

Pantbrev i fastigheten ligger som säkerhet för bottenlånet.

Driftskostnader (inkl. moms i förekommande fall)

Administration		2 000
Revisionsarvode		12 000
Styrelsearvode		12 000
Försäkringar		40 000
Fastighetsförvaltning, ekonomisk, IMD		47 500
Fastighetsförvaltning, teknisk		112 500
Övrigt		15 000
Elavgifter byggnad		25 000
Sophämtning		36 120
Vattenförbrukning fastighet		7 000
Fjärrvärme		114 356
Kostnad Hiss		20 000
Avgift grundutbud TV		6 000
Åsavgift EI - fast avgift	Debiteras bostadsrättsinnehavaren	20 800
Åsavgift EI - rörlig avgift	Debiteras bostadsrättsinnehavaren	78 960
Åsavgift vatten fast	Debiteras bostadsrättsinnehavaren	16 010
Åsavgift vatten rörlig	Debiteras bostadsrättsinnehavaren	60 800
Åsavgift varmvatten rörlig	Debiteras bostadsrättsinnehavaren	38 119
	Summa	664 165

Föreningens driftskostnader år 1 är beräknade efter kostnadsläge i oktober 2023.

Varje bostadsrättsinnehavare:

- Har egen undermätare avseende förbrukning av hushållsel. Förbrukningen läses av bostadsrättsföreningen och debiteras därifrån genom IMD.
- Har egen undermätare avseende förbrukning av kall- och varmvatten. Förbrukningen läses av bostadsrättsföreningen och debiteras därifrån genom IMD.
- Har eget abonnemang avseende fiber. Öppen fiber är indragen till varje bostadsrätt.

Avsättning för underhåll

Avsättningar i enlighet med föreningens stadgar.
(40 kr per kvm BOA + LOA)

76 600

Övriga kostnader

Den årliga kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus är 1 589 kr/lägenhet och 9 287kr/småhus år 2023. Fastigheten har värdeår/nybyggnadsår 2023 och är därmed helt befriad från kommunal fastighetsavgift i 15 år (2024-2038). Från år 2039 är beräkningen att föreningen får en kommunal fastighetsavgift om ca 43 tkr för 20 lägenheter. Beloppet är uppräknat med en inflation på 2% per år och under förutsättning att ingen ändring av beskattning sker.

Statlig fastighetsskatt på lokaldelen beäknas enligt 1% av beräknat taxeringsvärde på lokaler. Beräknat taxeringsvärde lokaler: 2 204 000 kronor

22 040

Då ingen avsättning till inre underhåll sker skall bostadsrättshavare på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymme i gott skick.

Summa utgifter och avsättningar:

1 755 495

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÄRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Insatserna avser att motsvara bostadsrättens relativa bruksvärde. Vid beräkning härav har, förutom ytinnehållet, hänsyn även tagits till variation i standard och utrustning.

Årsavgifter		1 165 416
Årsavgift vatten rörlig och fast del		114 929
Årsavgift hushållsel		99 760
Hyra lokal		241 000
Hyra av P-platser; 14 st á 800kr/månad		134 400
Vakanta p-platser 2st		0
Debitering varmvatten		38 119
Summa beräknade årliga intäkter	kronor	1 793 624

Nyckeltal: Kronor per kvadratmeter bostadsyta (BOA)

BOA = Bostadsyta, LOA = Lokalyta

Anskaffningskostnad	44 230	BOA+LOA
Insats	34 815	BOA
Belåning (slutfinansiering) år 1	12 324	BOA+LOA
Årsavgift (exklusive kall-varmvatten och hushållsel)	664	BOA
Föreningens driftkostnad år 1	255	BOA+LOA
(exkluderat bostadsättsinnehavarens hushållsel- och vattenkostnad)		
Årsavgift kall- och varmvatten samt årsavgift hushållsel	122	BOA
(Uppskattade förbrukningsavgifter av Bredband/TV, hushållsel- samt vatten ingår.)		
Avsättning till underhållsfond+avskrivningar per kvm	469	BOA+LOA
Kassaflöde per kvm	40	BOA+LOA
Amortering + avsättning till underhållsfond	178	BOA+LOA

I följande tabell lämnas specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom insatser, andelstal, årsavgifter, upplåtelseavgifter, etc.

Tabell

Lgh nr	Lgh area	Lägenhets- beskrivning antal rok	Balkong Loftgång	Andelstal %	Insats Kr	Årsavgift Kr	Månads- avgift Kr	Årsavgift Kallvatten/ varmvatten	Årsavgift Hushålls- el	Föreningens belåning kr/lgh
1101 (1)	71	2,5	B	4,1887	2 370 000	48 816	4 068	4 650	4 036	988 544
1102 (2)	71	2,5	B	4,1887	2 595 000	48 816	4 068	4 650	4 036	988 544
1103 (3)	111	4	B	6,1261	3 295 000	71 394	5 950	7 269	6 310	1 445 752
1104 (4)	93	4	B	5,2543	3 295 000	61 234	5 103	6 090	5 286	1 240 009
1105 (5)	70	2,5	B	4,1403	2 550 000	48 252	4 021	4 584	3 979	977 114
1201 (6)	71	2,5	B	4,1887	2 470 000	48 816	4 068	4 650	4 036	988 544
1202 (7)	71	2,5	B	4,1887	2 595 000	48 816	4 068	4 650	4 036	988 544
1203 (8)	111	4	B	6,1261	3 395 000	71 394	5 950	7 269	6 310	1 445 752
1204 (9)	93	4	B	5,2543	3 295 000	61 234	5 103	6 090	5 286	1 240 009
1205 (10)	70	2,5	B	4,1403	2 595 000	48 252	4 021	4 584	3 979	977 114
1301 (11)	71	2,5	B	4,1887	2 570 000	48 816	4 068	4 650	4 036	988 544
1302 (12)	71	2,5	B	4,1887	2 695 000	48 816	4 068	4 650	4 036	988 544
1303 (13)	111	4	B	6,1261	3 445 000	71 394	5 950	7 269	6 310	1 445 752
1304 (14)	93	4	B	5,2543	3 350 000	61 234	5 103	6 090	5 286	1 240 009
1305 (15)	70	2,5	B	4,1403	2 695 000	48 252	4 021	4 584	3 979	977 114
1401 (16)	85	3,5	L	4,8668	3 350 000	56 719	4 727	5 566	4 832	1 148 567
1402 (17)	85	3,5	L	4,8668	3 350 000	56 719	4 727	5 566	4 832	1 148 567
1403 (18)	137	4,5	B	7,3853	4 045 000	86 070	7 172	8 972	7 788	1 742 937
1404 (19)	116	5	L	6,3682	3 795 000	74 216	6 185	7 596	6 594	1 502 903
1405 (20)	84	3,5	L	4,8184	3 350 000	56 154	4 680	5 501	4 775	1 137 137

Justering

0,0002

S:a 1 755 100 61 100 000 1 165 416 114 929 99 760 23 600 000

Beloppen i ovanstående tabell är avrundade till jämna heltal.

BOA i tabell grundas på uppmätt yta på ritningar och där varje våningsplan är avrundat till närmaste heltal och sedan redovisat totalytan för lägenheterna baserat på detta. (SS21054:2009)

Andelstal beräknat som 85% baserat på bostadsyta och 15% som ett fast andelstal per bostad.

Andelstalen är avrundade till 4 decimaler.

Vatten- och hushålls- avgifterna redovisas som preliminär beräkning i tabellen ovan.

Kostnaderna för hushålls- kall-och varmvatten är uppskattad utifrån antaganden om förbrukning och taxa. Preliminär avgift för hushålls- och vattenförbrukning debiteras av föreningen och avräknas därefter efter verklig förbrukning. Kostnaden varierar för olika hushåll beroende på olika konsumtionsmönster.

Fastigheten förbrukar ca 1600 kubikmeter vatten per år enligt uppgift från VA i Uddevalla.

Enligt energiberäkningen för fastigheten förbrukar ett hushåll 25 kWh per BOA/år. Viss uppräknings har skett i kalkylen.

Fjärrvärmeverket beräknar att 25% av föreningens totala fjärrvärmekostnad hänförs sig till varmvatten.

Beräknad genomsnittlig kostnad för fiber/TV: 6 840 kr/år 570 kr/mån

F. EKONOMISK PROGNOSS (tusental kronor)

Likviditetsprognos

Inbetalningar	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årsavgifter	1 165	1 259	1 359	1 427	1 499	1 529	1 688	1 863
Räntegarantifond	400	280	135	60	0	0	0	0
Hushållsel	100	102	104	106	108	110	122	134
P-platser	134	137	140	143	145	148	164	181
Vattenförbrukning	115	117	120	122	124	127	140	155
Hyra lokal	241	246	251	256	261	266	294	324
S:a inbetalningar:	2 156	2 141	2 108	2 114	2 137	2 180	2 407	2 658

Utbetalningar

Låneräntor	1 157	1 125	1 074	1 063	1 052	1 041	986	932
Amortering	236	236	236	236	236	236	236	236
Driftskostnad	664	677	691	705	719	733	810	894
Fastighetsskatt lokal	22	22	23	23	24	24	27	30
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	43
S:a utbetalningar:	2 079	2 061	2 024	2 027	2 031	2 035	2 059	2 134
Årets nettoöverskott:	77	80	84	86	107	145	348	524
Kassabehållning:	77	156	240	327	433	579	927	1 451
Avsättning till underhållsfond:	77	78	80	81	83	85	93	103
Ack. Underhållsfond	77	155	234	316	399	483	720	1 320

Resultatprognos

Intäkter	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årsavgifter	1 165	1 259	1 359	1 427	1 499	1 529	1 688	1 863
Räntegarantifond	400	280	135	60	0	0	0	0
Hushållsel	100	102	104	106	108	110	122	134
P-platser	134	137	140	143	145	148	164	181
Vattenförbrukning	115	117	120	122	124	127	140	155
Hyra lokal	241	246	251	256	261	266	294	324
Summa intäkter:	2 156	2 141	2 108	2 114	2 137	2 180	2 407	2 658

Kostnader

Låneräntor	1 157	1 125	1 074	1 063	1 052	1 041	986	932
Driftskostnader	664	677	691	705	719	733	810	894
Avs. underhållsfond	77	78	80	81	83	85	93	103
Avskrivning byggnader	822	822	822	822	822	822	822	822
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	43
Fastighetsskatt lokal	22	22	23	23	24	24	27	30
Summa kostnader:	2 742	2 725	2 690	2 695	2 700	2 705	2 738	2 823
Bokföringsmässigt resultat:	-586	-585	-582	-581	-563	-525	-488	-449
Ackumulerat bokföringsmässigt resultat:	-586	-1 171	-1 752	-2 334	-2 896	-3 421	-5 471	-6 508

Förklaringar:

Låneräntor: Snitträntan på föreningens lån 3mån- år 5 är: 4,90%

Amortering: Föreningen har rak amortering på föreningens lån med 1%. Amorteringen är intressant för kassaflödet.

Driftskostnad beräknas öka med 2% per år vilket är Riksbankens långsiktiga inflationsmål.

Årsavgiften ökar 8 % år 2 och 3. Därefter ligger en höjning med 5% till år 5. Därefter följer en ökning med 2% varje år.

Föreningens medlemmar bekostar själva driftkostnader såsom hushållsel och vattenkostnader.

Bostadsrättstillägg till hemförsäkringen bekostas av föreningen.

Avskrivningar

Föreningen skall enligt bostadsrättslagen göra avskrivningar på byggnad vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditeten. Avskrivningar kommer att hanteras enligt Bokföringsnämndens allmänna råd avseende K3. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader.

-	Stomme, grund	120 år
-	Fasad	60 år
-	El	50 år
-	Yttertak	50 år
-	Värme sanitet	40 år
-	Hiss	50 år

Avsättning: Avsättningen till underhållsfond har beräknats öka med inflationstakten 2% per år.

Minsta avsättning enligt stadgarna är 30:-/kvm, finns utrymme kan större avsättningar göras. Idag görs avsättning med 40:-/kvm BOA+LOA.

Det är styrelsens ansvar att bedöma att nivån på avskrivningar och avsättningen till framtida underhåll görs på ett sådant sätt att föreningen på sikt är ekonomisk hållbar.

G. KÄNSLIGHETSANALYS

Räntescenarios

Snittränta 3 mån-5 år: 4,90%

Årsavgift (kr/m²) exkl kall-varmvatten och hushållsel enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre ränta. (Siffrorna är avrundade till jämna heltal)

Inflationsscenarios

Inflation i prognosen: 2%

Årsavgift (kr/m²) exkl kall-varmvatten och hushållsel enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre inflation. (Siffrorna är avrundade till jämna heltal)

ÅR	1% lägre ränta	Avgift enl. prognos	1% högre ränta	1% lägre inflation	Avgift enl. prognos	1% högre inflation
1	530	664	799	660	664	668
2	583	717	850	709	717	725
3	640	775	906	763	775	786
4	679	813	944	797	813	829
5	719	854	983	833	854	875
6	737	871	999	841	871	896
11	754	888	1009	836	888	941
16	772	906	1021	820	906	992

Exempel:

Ändring av avgiften för en lägenhet på 85 kvm vid:

Ränteökning med 1% tillkommer: 11 430 kr/år + 953 kronor/månad.

Ränteminskning med 1% avgår: 11 430 kr/år - 953 kronor/månad.

H. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- 1 Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Överlåtelseavgift, upplåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. Vid överskriden förfallodag utgår påminnelseavgift.
- 2 Några andra kostnader än ovan redovisade utgår inte vare sig regelbundna eller av särskilt skäl beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjning av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
- 3 De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastghetens uppförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förhållanden.
- 4 En tolfedel av årsavgiften erläggs i förskott senast den sista vardagen före varje kalendermånads början.
- 5 Styrelsen äger rätt att avgöra bindningstiden för föreningens lån samt att göra en förtida räntebindning.
- 6 Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
- 7 Bostadsrättshavaren bör ha giltig hemförsäkring, bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.



Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Åbergs Lycka 2, med org.nr 769639-1882, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna och en räntegarantifond ska täcka räntekostnader, amortering, avsättningar till yttre fonden och övriga driftkostnader. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka föreningens kostnader.

Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att avsättning görs för yttre underhåll, de boende svarar för inre underhållet, det finns en buffert i ränteberäkningen och att lånen amorteras från år 1 bedömer vi planen som hållbar.

Lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Med anledning av att det rör sig om nyproduktion varvid ett flertal kontrollinstanser existerar har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt då det inte kan antas tillföra något av betydelse för granskningen.

Beräknad slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv har angivits i den ekonomiska planen.

Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas 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.

De underlag som legat till grund för granskningen redovisas i bilaga 1.

Enligt digital signering

Per Envall
Civilekonom
Gar-Bo Besiktning AB

Denis Matenda

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

Bilaga 1

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan enligt digital signering

Stadgar registrerade 2020-10-27

Registreringsbevis för Föreningen

Bygglov dat. 2022-02-20

Totalentreprenadkontrakt inkl bilagor dat. 2022-03-10

Överlåtelse av ovan totalentreprenadkontrakt dat. 2022-04-04

Tillägg till ovan tecknat totalentreprenadkontrakt dat. 2023-10-11

Aktieöverlåtelseavtal dat. 2022-04-01

Köpebrev dat. 2022-04-27

Offert avseende finansieringen av Föreningen dat. 2023-09-04

Accept av bankoffert dat. 2023-09-08

Hyreskontrakt lokal dat. 2023-08-28

Beräkning av taxeringsvärde

Utdrag ur fastighetsregistret

Verifikat

Transaktion 09222115557502535764

Dokument

Brf Åbergs Lycka 2 ek plan inkl intyg

Huvuddokument

14 sidor

Startades 2023-10-12 11:00:31 CEST (+0200) av Per

Envall (PE)

Färdigställt 2023-10-13 09:56:05 CEST (+0200)

Signerare

Per Envall (PE)

GarBo

per.envall@gar-bo.se

+46706647348

Signerade 2023-10-13 09:16:24 CEST (+0200)

Denis Matenda (DM)

denismatenda@yahoo.com

Signerade 2023-10-13 09:56:05 CEST (+0200)

Roger Johansson (RJ)

roger.johansson@gotenexus.se

Signerade 2023-10-13 08:59:01 CEST (+0200)

Eva Appelftoft (EA)

eva@evapkonsult.se

Signerade 2023-10-12 13:12:12 CEST (+0200)

Göran Cornelius (GC)

goran@gckonsult.se

Signerade 2023-10-12 15:41:37 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopier bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

