

**EKONOMISK PLAN
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**

BOHUS ÄNGAR

K U N G Ä L V K O M M U N

ORG NR: 769638-4374

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande rubriker:

A	Allmänna förutsättningar	sid 3
B	Beskrivning av fastigheten	sid 4
C	Slutlig kostnad för föreningens fastighetsförvärv	sid 7
D	Finansieringsplan	sid 7
E	Föreningens årliga intäkter/kostnader och fondavsättningar Nyckeltal	sid 8 sid 9
F	Föreningens årliga inbetalningar	sid 9
G	Föreningens insatser och avgifter	sid 10
H	Ekonomisk prognos	sid 11
I	Känslighetsanalys	sid 12
J	Särskilda förhållanden	sid 13

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Bohus Ängar, organisationsnummer 769638-4374, i Kungälv kommun, som registrerats hos Bolagsverket 2020-02-19, 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.

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

Föreningen har uppfört tre flerfamiljshus om fyra plan var. Ett punkthus med 16 lägenheter och två av loftgångsmodell med 17 respektive 18 lägenheter, totalt 51 bostadslägenheter. 51 parkeringsplatser varav 5 med elbilsaddare samt 1 handikappsplats.

Byggnadsår 2020/2021.

Upplåtelse och inflyttning beräknas till Q 4 år 2021.

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. Bostäder som inte upplåtits med bostadsrätt sex månader efter Avstämningsdagen skall Hökerum Bygg AB förvärva.

Bostadsrättsföreningen Bohus Ängar har förvärvat aktierna i Nordtaget AB, organisationsnummer 559205-9876. 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 5 171 708 kr.

Den slutliga kostnaden för föreningens hus kommer att redovisas på föreningsstämma i enlighet med bostadsrättslagen (1991:614) 4 kap 2 §.

Föreningen kommer att teckna fullvärdesförsäkring av dess fastighet, det åligger den enskilde bostadsrättshavaren att tillse att det finns hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

B BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Kungälv Ladan 1
Adresser:	Ollesgata 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25 442 55 Ytterby
Kommun	Kungälv
Fastigheternas areal:	5 803 m ²
Bostadsarea:	3 619 m ² BOA, uppmätt på ritning
Byggnadsår:	2020/2021
Byggnadens utformning:	Tre flerfamiljshus om fyra plan var. Ett punkthus med 16 lägenheter och två av loftgångsmodell med 17 respektive 18 lägenheter
Antal lägenheter:	51 bostadslägenheter
Bostadsrättsform:	Till karaktären äkta bostadsrättsförening
Parkeringsplatser:	Totalt 51 parkeringsplatser varav 5 med elbilsaddare samt 1 handikappsplats
Bygglov:	Sökt 2020-08-13 med justering 2020-12-15
Detaljplan:	Se bifogat fastighetsutdrag
Gemensamhetsanläggning:	Se bifogat fastighetsutdrag
Samfällighetsförening:	Se bifogat fastighetsutdrag
Servitut:	Se bifogat fastighetsutdrag
Upplåtelse, beräknad tidpunkt:	Q 4 år 2021
Inflyttning, beräknad tidpunkt:	Q 4 år 2021

Gemensamma anordningar och utrymmen

Gemensamma va-serviser samt va-system.

På tomtmarken finns gångar, planteringar, lekplats, gårdshus och parkeringar. Totalt 51 st parkeringsplatser varav 5 st med elbilsaddare samt 1 handikappsplats.

Underhållsbehov

Då byggnaden är nyproducerad beräknas inget underhållsbehov, utöver enklare löpande underhållsbehov såsom målning och liknande, föreligga under de kommande elva åren. Dock avsätts årligen 144 760 kronor årligen för framtida underhåll.

Försäkringar

Föreningen avser att hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad. I föreningens försäkring ska även ingå en så kallad styrelseansvarsförsäkring.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Antal våningar:	4
Grundläggning:	Betongplatta på mark.
Bärande stommar:	Betongelement.
Yttertak:	Takpapp.
Fasad:	Målade sandwichelement av betong.
Fasad sockelvåning:	Sandwichelement av betong med slät betongyta.
Fasad indragen våning:	Sandwichelement av betong.
Entrépartier:	Hus 1 och hus 2, loftgångshus. Fristående kallt trapphus. Hus 3, punkthus. Invändigt trapphus aluminiumdörrar med klarglas, porttelefon.
Fönster/Fönsterdörrar:	Trä med lackad aluminiumklädd utsida.
Lägenhetsskiljande väggar:	Betong.
Innerväggar i lägenhet:	Gips på stålreglar.
Bjälklag:	Betong med ingjutna avlopp. Hus 1 och 2 har granabgolv på översta plan.
Hiss:	Personhiss i respektive trapphus. Hus 1 och 2 har entré till hiss från loftgång.
Trappor:	Betong i hus 1 och 2. Betong med ytskikt terrazzo i hus 3.
Balkonger:	Balkongplattor av betong. Pinnaräcken av aluminium.
Uteplats:	Trätrall.
Terrass:	Trätrall. Pinnaräcken av aluminium.
Uppvärmningssystem:	Vattenburna radiatorer, fjärrvärme.
Ventilation:	FTX-ventilation.
Elinstallationer:	Varje lägenhet har separat abonnemang som tecknas med elleverantör. Fastigheten har enskilt abonnemang. I varje lägenhet finns jordfelsbrytare installerad.
TV/data/tele:	Fiber, datauttag för tele, TV och data i respektive lägenhet. Avtal för TV, bredband och telefoni med Tele2 tecknas gemensamt och debiteras separat utöver månadsavgiften till föreningen.

Kortfattad rumsbeskrivning*

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall	Klinker	Vitmålade	Vitmålat	
Vardagsrum	Parkett	Vitmålade	Vitmålat	
Sovrum	Parkett	Vitmålade	Vitmålat	
Kök	Parkett	Vitmålade	Vitmålat	Skåpsnickerier, bänkskiva, handtag, köksblandare, kyl/frys, inbyggnadsugn, inbyggnadsmikro, spishäll, diskmaskin, fläktkåpa, takbelysning och bänkmatur.
WC/dusch/bad	Klinker	Kakel	Vitmålat	Spegelskåp, tvättställ, blandare, handdukstork, duschhörn, duschblandare, WC, tvättmaskin/torktumlare/kombimaskin, komfortvärme, takbelysning.

* Avser standardutbud, möjlighet till tillval.

C SLUTLIG ANSKAFFNINGSKOSTNAD, KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FÖRVARV

<i>Anskaffningskostnad</i>	<i>Kr</i>
Inklusive köpeskilling fastighet/aktier samt kostnad för entreprenad och övriga kostnader hänförliga till fastighetsförvärvet	179 888 000
Kassa	200 000
Summa anskaffningskostnad	180 088 000

Fastighetsskatt till och med fastställt värdeår ingår i entreprenaden.

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	2,00 %	873 360	436 680	43 668 000
Insatser				136 420 000
Summa finansiering				180 088 000

<i>Preliminärt taxeringsvärde</i>	<i>%</i>	<i>Mark, kr</i>	<i>Byggnad, kr</i>	<i>Summa, kr</i>
Bostäder	100,00	9 400 000	53 000 000	62 400 000
Summa taxeringsvärde	100,00	9 400 000	53 000 000	62 400 000

Taxeringsvärdet är beräknat. Värdeår 2021. Typkod 320.

Föreningen har accepterat en ränteoffert daterad 2021-09-17 från Swedbank.

Räntorna är uppdaterade 2021-09-17 mot dessa har föreningen en räntemarginal på cirka 1,15 procentenheter beräknat på att lånet fördelas på tre lika stora delar med bindningstiderna 1, 3 och 5 år vilket ger snitträntan 0,84 %.

Beviljad kredit är 43 668 000 kr utav vilket 43 668 000 kronor utgör slutlig finansiering för föreningen.

Pantbrev i fastigheten ligger som säkerhet för fastighetslånen upp till 43 668 000 kr.

E FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER/KOSTNADER OCH FONDAVSÄTTNINGAR

Intäkter	Resultat	Kassaflöde
Årsavgifter	2 509 600 kr	2 509 600 kr
Hyra lokal	10 000 kr	10 000 kr
Hyra parkering, 51 platser varav 5 platser med elbilsladdare samt 1 handikappsplats	229 200 kr	229 200 kr
Summa intäkter	2 748 800 kr	2 748 800 kr
Drift- och underhållskostnader		
Administration	140 000 kr	140 000 kr
Försäkring	29 000 kr	29 000 kr
Uppvärmning	312 000 kr	312 000 kr
Löpande underhåll	36 000 kr	36 000 kr
Abonnemangsavgift el	70 000 kr	70 000 kr
Vattenförbrukning	292 000 kr	292 000 kr
Tillsyn och skötsel	230 000 kr	230 000 kr
Sophämtning	80 000 kr	80 000 kr
Serviceavtal	55 000 kr	55 000 kr
Övrigt	50 000 kr	50 000 kr
Summa drift- och underhåll	1 294 000 kr	1 294 000 kr
Kapitalkostnader och amortering		
Räntekostnader fastighetslån, 2,00%	873 360 kr	873 360 kr
Avskrivning, 1 %	1 073 525 kr	
Amortering, 1 %	436 680 kr	436 680 kr
Summa kapitalkostnader	2 383 565 kr	1 310 040 kr
Kostnader utbetalningar totalt	3 677 565 kr	2 604 040 kr
Bokföringsmässigt resultat/utgående kassa	- 928 765 kr	144 760 kr
Avsättning till underhållsfond	144 760 kr	

Räntan beräknas som av bankens offererade ränta + räntereserv om cirka 1,15 procentenheter baserat på en räntebindning om 1, 3 och 5 år.

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 1 073 525 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.
- har eget abonnemang gällande förbrukning av hushållsel.

Nyckeltal

Anskaffningskostnad	49 762 kr/m ²
Föreningslån	12 066 kr/m ²
Insats	37 695 kr/m ²
Driftkostnad	358 kr/m ²
Årsavgift	693 kr/m ²
Amortering	121 kr/m ²
Avskrivning	297 kr/m ²
Avsättning underhåll	40 kr/m ²
Kassaflöde	40 kr/m ²

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	2 509 600 kr	2 509 600 kr
Hyra lokal	10 000 kr	10 000 kr
Hyra parkering, 51 platser varav 5 platser med elbilsladdare samt 1 handikappsplats	229 200 kr	229 200 kr
Summa intäkter	2 748 800 kr	2 748 800 kr

G FÖRENINGENS INSATSER OCH AVGIFTER

Lgh. nr	Trapp- hus	Vån.	Rum & kök	Area kvm	Balkong/ uteplats*/ terrass**	Andelstal %	Insats, kr	Insats kr/kvm	Årsavgift, kr	Avgift kr/mån	Årsavgift kr/kvm/år
111	1	1	4	85	17*	2,2449%	2 795 000	32 882	56 337	4 695	663
112	1	1	2	61	12*	1,7592%	2 245 000	36 803	44 149	3 679	724
113	1	1	2	52	12*	1,5771%	2 095 000	40 288	39 579	3 298	761
114	1	1	2	53	12*	1,5973%	2 095 000	39 528	40 087	3 341	756
115	1	1	4	85	17*	2,2449%	2 845 000	33 471	56 337	4 695	663
121	1	2	4	85	17	2,2449%	2 995 000	35 235	56 337	4 695	663
122	1	2	3	69	12	1,9211%	2 695 000	39 058	48 212	4 018	699
123	1	2	2	52	12	1,5771%	2 150 000	41 346	39 579	3 298	761
124	1	2	2	53	12	1,5973%	2 150 000	40 566	40 087	3 341	756
125	1	2	4	85	17	2,2449%	2 995 000	35 235	56 337	4 695	663
131	1	3	4	85	17	2,2449%	3 095 000	36 412	56 337	4 695	663
132	1	3	3	69	12	1,9211%	2 770 000	40 145	48 212	4 018	699
133	1	3	2	52	12	1,5771%	2 195 000	42 212	39 579	3 298	761
134	1	3	2	53	12	1,5973%	2 195 000	41 415	40 087	3 341	756
135	1	3	4	85	17	2,2449%	3 095 000	36 412	56 337	4 695	663
141	1	4	3	70	34**	1,9413%	2 995 000	42 786	48 720	4 060	696
142	1	4	5	100	83**	2,5484%	3 895 000	38 950	63 955	5 330	640
143	1	4	4	98	54**	2,5079%	3 745 000	38 214	62 939	5 245	642
211	2	1	4	85	17*	2,2449%	2 795 000	32 882	56 337	4 695	663
212	2	1	3	74	18*	2,0223%	2 650 000	35 811	50 751	4 229	686
213	2	1	3	70	12*	1,9413%	2 570 000	36 714	48 720	4 060	696
214	2	1	4	85	17*	2,2449%	2 795 000	32 882	56 337	4 695	663
221	2	2	4	85	17	2,2449%	2 945 000	34 647	56 337	4 695	663
222	2	2	2	53	12	1,5973%	2 095 000	39 528	40 087	3 341	756
223	2	2	2	52	12	1,5771%	2 095 000	40 288	39 579	3 298	761
224	2	2	3	69	12	1,9211%	2 645 000	38 333	48 212	4 018	699
225	2	2	4	85	17	2,2449%	2 945 000	34 647	56 337	4 695	663
231	2	3	4	85	17	2,2449%	3 045 000	35 824	56 337	4 695	663
232	2	3	2	53	12	1,5973%	2 150 000	40 566	40 087	3 341	756
233	2	3	2	52	12	1,5771%	2 150 000	41 346	39 579	3 298	761
234	2	3	3	69	12	1,9211%	2 720 000	39 420	48 212	4 018	699
235	2	3	4	85	17	2,2449%	3 045 000	35 824	56 337	4 695	663
241	2	4	4	98	54**	2,5079%	3 695 000	37 704	62 939	5 245	642
242	2	4	5	100	83**	2,5484%	3 845 000	38 450	63 955	5 330	640
243	2	4	3	70	34**	1,9413%	2 945 000	42 071	48 720	4 060	696
311	3	1	2	53	15*	1,5973%	1 995 000	37 642	40 087	3 341	756
312	3	1	3	67	12*	1,8806%	2 425 000	36 194	47 196	3 933	704
313	3	1	4	81	12*	2,1639%	2 660 000	32 840	54 306	4 526	670
314	3	1	2	58	15*	1,6985%	2 175 000	37 500	42 626	3 552	735
321	3	2	2	52	15	1,5771%	2 135 000	41 058	39 579	3 298	761
322	3	2	3	67	12	1,8806%	2 525 000	37 687	47 196	3 933	704
323	3	2	4	81	12	2,1639%	2 795 000	34 506	54 306	4 526	670
324	3	2	3	66	15	1,8604%	2 570 000	38 939	46 689	3 891	707
331	3	3	2	52	15	1,5771%	2 195 000	42 212	39 579	3 298	761
332	3	3	3	67	12	1,8806%	2 595 000	38 731	47 196	3 933	704
333	3	3	4	81	12	2,1639%	2 895 000	35 741	54 306	4 526	670
334	3	3	3	66	15	1,8604%	2 645 000	40 076	46 689	3 891	707
341	3	4	2	52	15	1,5771%	2 245 000	43 173	39 579	3 298	761
342	3	4	3	67	12	1,8806%	2 675 000	39 925	47 196	3 933	704
343	3	4	4	81	12	2,1639%	2 995 000	36 975	54 306	4 526	670
344	3	4	3	66	15	1,8604%	2 720 000	41 212	46 689	3 891	707
				3 619			100% 136 420 000			2 509 600	209 133

Kostnad för bostadsrättshavarnas hushållsel, TV/bredband samt hemförsäkring med bostadsrättstillägg ingår inte i årsavgiften. 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

AR	Innevarande ar	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Kapitalkostnader (kr)												
Ranor	873 360	964 068	1 048 469	1 135 193	1 215 717	1 298 488	1 375 105	1 453 882	1 526 633	1 601 437	1 670 301	1 577 507
Avskrivningar	1 073 525	1 073 525	1 073 525	1 073 525	1 073 525	1 073 525	1 073 525	1 073 525	1 073 525	1 073 525	1 073 525	1 073 525
Driftkostnader												
Driftkostnader	1 294 000	1 319 880	1 346 278	1 373 203	1 400 667	1 428 681	1 457 254	1 486 399	1 516 127	1 546 450	1 577 379	1 741 554
Fastighetsskatt/kommunal avgift	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100 145
Intäkter exklusive årsavgifter (kr)												
Hyror lokaler och föråd	10 000	10 200	10 404	10 612	10 824	11 041	11 262	11 487	11 717	11 951	12 190	13 459
Hyror parkering	229 200	233 794	238 460	243 229	248 093	253 055	258 116	263 279	268 544	273 915	279 394	308 473
Amorteringar/Avsättningar												
Avsättning underhåll	144 760	147 665	150 608	153 620	156 693	159 827	163 023	166 284	169 609	173 002	176 462	194 828
Amortering	436 680	436 680	436 680	436 680	436 680	436 680	436 680	436 680	436 680	436 680	436 680	436 680
Erforderlig årsavgift exkl avskrivningar												
Erforderlig årsavgift exkl avskrivningar	2 509 600	2 624 290	2 733 171	2 844 856	2 950 839	3 059 559	3 162 685	3 268 480	3 368 789	3 471 702	3 569 238	3 728 781
Årsavgift kr/km/år	693	725	755	786	815	845	874	903	931	959	986	1 030
Underskott avskrivning/ avsättning underhåll	- 492 085	- 489 190	- 486 237	- 483 225	- 480 152	- 477 018	- 473 822	- 470 561	- 467 236	- 463 843	- 460 383	- 442 017
Nödvändig nivå på årsavgifter												
Årsavgifter medlemmar	2 509 600	2 624 290	2 733 171	2 844 856	2 950 839	3 059 559	3 162 685	3 268 480	3 368 789	3 471 702	3 569 238	3 728 781
Kassaflöde												
Intäkter	2 748 800	2 868 274	2 982 035	3 098 697	3 209 757	3 323 655	3 432 063	3 543 245	3 649 050	3 757 568	3 860 821	4 050 713
Kostnader	- 2 167 360	- 2 283 938	- 2 394 746	- 2 508 396	- 2 616 384	- 2 727 149	- 2 832 359	- 2 940 282	- 3 042 761	- 3 147 886	- 3 247 680	- 3 319 060
Aterinförda avskrivningar												
Kassaflöde för löpande drift	581 440	584 335	587 288	590 300	593 373	596 507	599 703	602 964	606 289	609 682	613 142	731 653
Amorteringar	- 436 680	- 436 680	- 436 680	- 436 680	- 436 680	- 436 680	- 436 680	- 436 680	- 436 680	- 436 680	- 436 680	- 436 680
Investeringar												
Summa kassaflöde												
Summa kassaflöde	144 760	147 655	150 608	153 620	156 693	159 827	163 023	166 284	169 609	173 002	176 462	294 973
Akkumulerat kassaflöde	144 760	292 415	443 024	596 644	753 337	913 164	1 076 187	1 242 471	1 412 080	1 585 082	1 761 543	2 798 368
Prognosförutsättningar												
Ränteanlagande	2,00%	2,23%	2,45%	2,68%	2,90%	3,13%	3,35%	3,58%	3,80%	4,03%	4,25%	4,25%
Räntedekning	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%	gäller driftkostnader, taxeringsvärde, fastighetsskatt, fondavsättning och lokalyr										
Taxeringsvärde	62 400 000	63 648 000	64 920 960	66 219 379	67 543 767	68 894 642	70 272 535	71 677 986	73 111 545	74 573 776	76 065 252	83 982 184
Föreningslän	43 668 000	43 231 320	42 794 640	42 357 960	41 921 280	41 484 600	41 047 920	40 611 240	40 174 560	39 737 880	39 301 200	37 117 800

Fastigheten förvänas 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 KÄNSLIGHETSSANALYS

ÅR	Innevarande år	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Dagens inflationsnivå och dagens räntenivå årsavgift enligt ovanstående prognos	2 509 600	2 624 290	2 733 171	2 844 856	2 950 839	3 059 559	3 162 685	3 268 480	3 368 789	3 471 702	3 569 238	3 728 761
Årsavgifter om:												
Dagens inflationsnivå och												
1. Dagens räntenivå +1%	2 509 600	3 056 603	3 161 117	3 268 436	3 370 052	3 474 405	3 573 164	3 674 592	3 770 535	3 869 081	3 962 250	4 099 959
2. Dagens räntenivå -1%	2 509 600	2 191 976	2 305 225	2 421 276	2 531 627	2 644 713	2 752 206	2 862 367	2 967 043	3 074 323	3 176 226	3 666 076
3. Dagens räntenivå +2%	2 509 600	3 488 916	3 589 064	3 692 015	3 789 265	3 889 251	3 983 643	4 080 705	4 172 280	4 266 459	4 355 262	4 471 137
Dagens räntenivå och												
1. Dagens inflationsnivå +1%	2 509 600	2 636 285	2 757 762	2 882 665	3 002 512	3 125 767	3 244 123	3 365 870	3 482 880	3 603 270	3 719 089	3 999 730
2. Dagens inflationsnivå -1%	2 509 600	2 612 294	2 708 820	2 807 781	2 900 664	2 995 898	3 085 142	3 176 653	3 262 265	3 350 058	3 432 042	3 493 225
3. Dagens inflationsnivå +2%	2 509 600	2 648 281	2 782 593	2 921 215	3 055 713	3 194 596	3 329 611	3 469 102	3 604 994	3 745 464	3 882 623	4 308 533

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 elförbrukning, TV/bredband och hemförsäkring sam 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. Den slutliga kostnaden för föreningens hus kommer att fastställas vid extra föreningsstämma i enlighet med bostadsrättslagen (1991:614) 4 kap 2 §.

Kungälv den 2021-10-17

BRF Bohus Ängar

Krister Haglund

Hans-Åke Henriksson

Mikael Andersson

Krister Haglund

Hans Åke Henriksson

Mikael Risberg Andersson

INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL 1991:614) granskat den ekonomiska planen för **Bostadsrättsföreningen Bohus Ängar**, org.nr: 769638-4374, Västra Götalands län, Kungälv kommun, får härmed avge följande intyg.

Enligt planen finns 3 flerfamiljshus om 4 plan var. Ett punkthus med 16 lägenheter och två av loftgångsmodell med 17 respektive 18 lägenheter, totalt 51 bostadslägenheter att upplåtas med bostadsrätt. 51 parkeringsplatser varav 5 med elbilsaddare samt 1 handikappsplats. Byggnadsår 2020/2021. Upplåtelse och inflyttning beräknas ske Q4 år 2021. Äkta bostadsrättsförening.

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 övriga med förhållanden som är kända av oss. Den ekonomiska planen och däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för oss. Byggnaderna ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske. Den slutliga kostnaden för föreningens hus kommer att fastställas vid extra föreningsstämma i enlighet med bostadsrättslagen (1991:614) 4 kap 2 §. Platsbesök har inte gjorts.

Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL anser vi är uppfyllda.

Handlingar som varit tillgängliga för oss är Kostnadskalkyl 200508, Allmänna förutsättningar, Beskrivning av fastigheten, Kostnad för föreningens fastighetsförvärv, Finansieringsplan, Föreningens årliga intäkter/kostnader och fondavsättningar. Nyckeltal, Föreningens årliga inbetalningar, Föreningens insatser och avgifter, Ekonomisk prognos, Känslighetsanalys, Särskilda förhållande, Registreringsbevis Bostadsrättsföreningen Bohus Ängar 210930, Stadgar registrerade av Bolagsverket 200219, Metria FastighetSök 210930, Ränteoffert Swedbank 210917, Beräknat taxeringsvärde – 2022-2024, Tekniska information, PM Energiberäkning 200327, Avsiktsförklaring 200407, Avtal om partsbyte 201027, Garanti osålda lägenheter 200407, Ansökan bygglov Kungälv kommun, Aktieöverlåtelseavtal 201027, Totalentreprenadkontrakt 201001, Registreringsbevis övriga inblandade bolag, Google Maps.

På grund av företagen granskning och ovanstående kommentarer kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt vår uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

2021-10-17

2021-10-18

Ingemar Bjerkborn

D. Ingemar Bjerkborn
Bjerkborn Innovation AB
556840-7074
Box 5003
200 71 Malmö

Bengt-Göran Grenander

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.