

EKONOMISK PLAN FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Dansa

Kungälv kommun

ORG. NR: 769637-2015

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A.	Allmänna förutsättningar	2
B.	Beskrivning av fastigheten	3-6
C.	Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv	7
D.	Finansieringsplan	7
E.	Nyckeltal	8
F.	Beräknade löpande kostnader och intäkter	9-10
G.	Lägenhetsredovisning	11-12
H.	Ekonomisk prognos	13
I.	Känslighetsanalys	14
J.	Särskilda förhållanden	15

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Dansa som har sitt säte i Kungälv kommun och som registrerats hos Bolagsverket den 11 februari 2019, 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.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske från och med april 2022 och avslutas preliminärt vid inflyttning. Inflyttning i lägenheterna beräknas ske september 2022.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § Bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig i fråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på köpeskillingen för mark på nedan redovisad upphandling.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader grundar sig på bedömningar gjorda i mars 2022.

Föreningen har per den 23 mars 2022 förvärvat fastigheten Gjutaren 26 i Kungälv kommun med pågående byggnation, genom att köpa samtliga aktier i ett aktiebolag där fastigheten är enda tillgång. Fastigheten har sedan överlåtits till bostadsrättsföreningen och aktiebolaget kommer att likvideras. Förvärvet medför en latent skatteskuld, vilket innebär att om föreningen i framtiden skulle avyttra fastigheten eller del av fastigheten utgår skatt på mellanskillnaden mellan anskaffningsvärdet och det då aktuella försäljningspriset. Den latent skatteskulden är beräknad till 2 602 914 kronor. Föreningen har också den 23 mars 2022 tecknat totalentreprenadkontrakt med Ikano Bostadsutveckling AB om att fullfölja byggnationen av 55 lägenheter i ett flerbostadshus med två trappuppgångar och tillhörande gemensamma utrymmen samt 33 parkeringsplatser utomhus varav 4 med laddstolpe.

Av entreprenadkontraktet framgår bland annat att Ikano Bostadsutveckling AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits (sålts) senast sex månader efter godkänd slutbesiktning och står för årsavgiften för dessa.

Parkeringsplatserna upplåts med sidoavtal. Kostnad för parkeringsplats ingår inte i lägenhetens årsavgift enligt tabell G, utan debiteras separat. Vid överlåtelse av bostadsrätten återgår parkeringsplatsen till föreningen.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetens beteckning:	Kungälv Gjutaren 26
Innehav:	Äganderätt
Fastighetens areal:	2 101 kvm
Bostadsarea:	3 000 kvm
Antal bostadslägenheter:	55 lägenheter
Bygglov:	Bygglov beviljades den 18 juni 2019
Byggnadsår:	Byggnadsarbetena påbörjades i februari 2021 och färdigställs i september 2022.
Byggnadernas antal och utformning:	55 lägenheter fördelade på två trappuppgångar i ett flerbostadshus.

Gemensamma anordningar

Värme:	Fjärrvärme och värmepump, vattenburen, radiatorer
Vatten/avlopp:	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet
Ventilation:	Frånluftsåtervinning, FX-aggregat
El:	Gruppcentral med automatsäkringar i lägenheterna
Sophantering:	Miljörum i fastighet
Hiss:	Personhiss, maskinrumslös
TV/bredband/telefoni:	Uttag för TV, bredband och telefoni.
Postboxar:	Postboxar utanför entré

Gemensamma utrymmen

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Trapphus	Klinker Betong, målad (källare)	Betong, målade	Undertaksplattor	Namnskylt vid varje lägenhet Närvarostyrd belysning
Teknikrum/ städrum	Betong	Betong, målade	Betong, målad	Ståldörr med brytskydd Utslagsvask
Rullstols-/barn- vagnsrum	Betong	Betong, målade	Betong, målad	Ståldörr med brytskydd till trapphus Närvarostyrd belysning Låsbygel i vägg
Lägenhetsförråd	Betong	Betong, målade	Betong, målad	Nätväggar Närvarostyrd belysning Hylla och klädstång
Miljörum	Betong	Betong, målade	Betong, målad	Ståldörr
Cykelförråd	Betong	Betong, målade	Betong, målad	Cykelställ Närvarostyrd belysning Ståldörr med brytskydd till trapphus

Gemensamma anordningar på tomtmark

Gångytor, belysning, planteringar, parkmöbler, bilparkering, pergola, cykelparkering, fyra laddstolpar för bil

Parkering

Föreningen har 33 parkeringsplatser utomhus varav 4 med laddstolpe.

Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten är delägare i Kungälv Gjutaren GA:1, tillsammans med fastigheterna Kungälv Gjutaren 20, 23 och 24 bestående av gata och parkeringsplats. Andelstal 15/35. Gemensamhetsanläggningen förvaltas genom delägarförvaltning.

Servitut och ledningsrätt

Köparen är även medveten om att Fastigheten genom avtalsservitut belastas av servitut för gång- och cykelväg inom kvarteret. Kommunen är huvudman för området som omfattas av avtalsservitutet.

Köparen är även medveten om att Fastigheten är belastad av underjordiska ledningar i detaljplan.

Fastigheten kan komma att belastas av servitut och ledningsrätter för väg, fiber, fjärrvärme, el, vatten och avlopp samt brand och evakuering.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på mark, pålning
Stomme:	Prefabricerade betongelement
Balkonger:	Betongplatta, pinnräcken/skärmar i hårdtryckslaminat
Uteplatser:	Trall, till viss del skärmar
Ytterväggar:	Betongväggar med isolering
Fasad:	Målad/ omålad betong
Mellanbjälklag:	Prefabricerad betong
Innerväggar, lgh skiljande:	Prefabricerade betongelement. Enstaka lättväggar
Innerväggar:	Gipsskivor på regelverk
Yttertak:	Prefabricerat betongbjälklag, isolering, takpapp
Trappor:	Prefabricerad betong, beläggning Terrazzo
Fönster och fönsterdörrar:	Träfönster (2+1-glas) eller 3-glas med utvändig aluminiumbeklädnad
Entrépartier:	Glaspartier och massiv ek
Lägenhetsytterdörrar:	Säkerhetsdörrar

Kortfattad rumsbeskrivning

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Hall:	Parkett	Målat	Målat	Garderober enligt ritning
Vardagsrum:	Parkett	Målat	Målat	
Kök:	Parkett	Målade Stänkskydd av kakel	Målat	Induktionshäll Varmluftsugn Kyl och frys, vissa lägenheter har kombinerad kyl/frys Mikrovågsugn, inbyggd Spiskåpa Kökssnickerier enligt ritning
Sovrum:	Parkett	Målat	Målat	Garderober enligt ritning
Badrum	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning enligt ritning Spegel och kommod Duschhörna - vikbar Kombimaskin eller tvättmaskin och torktumlare, enligt ritning Bänkskiya enligt ritning Skåp enligt ritning
WC 4 RoK:	Klinker	Målade	Målat	Sanitetsutrustning enligt ritning Spegel

Bofaktablad och ritningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse.

Försäkringar/Garantier

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde inklusive styrelseansvarsförsäkring och bostadsrättstillägg och är under entreprenadtiden försäkrad genom Ikanos entreprenadförsäkring.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas av Nordic Guarantee Försäkringsaktiebolag eller Icano Bostadsutveckling AB.

C. BERÄKNAD KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Köpeskilling för föreningens fastighet, aktier och kostnad för entreprenaden	
inklusive moms	171 850 000 kr
Likviditetsreserv	50 000 kr
BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD	171 900 000 kr

Fastighetens taxeringsvärde har ännu ej fastställts men beräknas till 15 200 000 kr för mark och 64 000 000 kr för byggnad.

D. FINANSIERINGSPLAN

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering, samt beräkning av årliga kapitalkostnader.

För finansiering avser bostadsrättsföreningen teckna avtal med SBAB.

Lån ¹	Belopp kronor ²	Bind- ningstid	Räntesats ca % ³	Ränte- kostnad	Amort ⁴	Summa kronor
Lån 1	11 250 000	ca 3 mån	2,47	277 556	39 375	316 931
Lån 2	11 250 000	ca 3 år	2,72	306 269	39 375	345 644
Lån 3	11 250 000	ca 4 år	2,89	325 410	39 375	364 785
Lån 4	11 250 000	ca 5 år	3,32	373 265	39 375	412 640
Summa	45 000 000			1 282 500	157 500	1 440 000
Insatser	126 900 000					
Summa Finansiering	171 900 000					
Kapitalkostnader				1 282 500	157 500	1 440 000

1) Säkerhet för lån är pantbrev.

2) Vid tid för slutfinansiering kan annan bindningstid och uppdelning av lånen bli aktuell.

3) Antagna räntesatser är ca 0,8 % högre än ränteindikationerna vid tidpunkt för ekonomiska planens upprättande.

4) Amortering är initalt 157 500 kr vilket avses höjas med 5,05 % per år. Amorteringstid blir ca 56 år

E. NYCKELTAL ÅR 1

1. Anskaffningsvärde per kvm bruttoarea (BTA)	45 142 kr
2. Genomsnittliga insatser per kvm (BOA)	42 300 kr
3. Lån kronor per kvm upplåten lägenhetsarea (BOA)	15 000 kr
4. Genomsnittlig årsavgift kronor per kvm upplåten lägenhetsarea (BOA)	781 kr
5. Driftskostn kr per kvm upplåten lägenhetsarea (BOA)	371 kr
6. Avsättning till underhållsfond + avskrivningar (BOA)	677 kr
7. Amortering per kvm (BOA)	53 kr
8. Genomsnittligt belopp amortering + fondavsättning år 1-16 per kvm (BOA)	113 kr

2022040703717

F. BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Kapitalkostnader enligt sida 7:

1 440 000

Driftskostnader

Ekonomisk förvaltning	63 200	
Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning	50 000	
Styrelsearvode	50 000	
Revisionsarvode	20 000	
Föreningens administration	5 000	
Fastighetsförsäkring inkl bostadsrättstillägg	38 600	
Städning	30 000	
Serviceavtal tekniska installationer	22 000	
Vattenförbrukning	200 000	
Uppvärmning	193 000	
Gemensam el	125 000	
Sophämtning	71 000	
Källsortering	62 000	
Sotning OVK	17 500	
Snöröjning	20 000	
TV, bredband och telefoni	90 420	
Systematiskt brandskyddsarbete	10 000	
Mark och trädgård	25 000	
Gemensamhetsanläggning	10 000	
Löpande underhåll	10 340	
Summa driftskostnader ^{1,2}	1 113 060	1 113 060
Avsättning till yttre underhåll		90 000
Summa beräknade kostnader år 1, kronor		2 643 060

Avskrivning görs enligt K3 med en 120 årig avskrivningstid. Avskrivningens påverkan på resultat framgår i ekonomisk prognos på sidan 13.

1) Ovanstående driftskostnader är beräknade efter normalförbrukning med anledning av husets utformning, föreningens belägenhet, storlek etc. Driftskostnaderna beror också på hushållens sammansättning och levnadsvanor. Den faktiska kostnaden för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

2) Hushållsel ingår inte då bostadsrättshavarna tecknar egna abonnemang. Bostadsrättstillägg kommer att ingå i fastighetsförsäkringen men hemförsäkring tecknas av bostadsrättshavarna.

Föreningens intäkter år 1

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar ska föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättning täckas av årsavgiften som fördelas efter bostadsrättens andelstal. Årsavgift för TV/bredband/telefoni erläggs lika för varje bostadslägenhet.

Årsavgifter ¹			2 251 440
Årsavgift TV/bredband/telefoni ²			90 420
Hysesintäkter parkeringsplatser	29 platser	700 kr/plats/månad	243 600
Hysesintäkter parkeringsplatser laddstolpe	4 platser	1200 kr/plats/månad	57 600
Summa intäkter			2 643 060

1) Årsavgift är exklusive TV, bredband och telefoni.

2) TV, Internet och telefoni är gruppanslutet och årsavgiften är 1 644 kr per lägenhet. TV med basutbud ingår och kostnad för eventuell TV utöver basutbudet likaså högre bredbandshastighet betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören. För telefon tillkommer samtalsavgiften.

G. LÄGENHETSREDOVISNING

Adress	LÄGENHET				INSATS	ÅRSAVGIFT ⁴		ÅRSAVGIFT TV, BREDBAND, TELEFONI ⁵		ÅRSAVGIFT TOTALT ⁶		
	Lägenhetsnummer	Storlek ¹	Boarea m ² ₂	Mark, Balkong, ³		Andelstal %	Per månad	Per månad	Per månad		Per månad	
Selma Lagerlöfs gata 7	1-1001	2 RoK	56	M	1,85700%	2 250 000	41 808	3 484	1 644	137	43 452	3 621
	1-1002	1 RoK	34	M	1,27030%	1 350 000	28 596	2 383	1 644	137	30 240	2 520
	1-1003	4 RoK	94	M/M	2,87030%	3 900 000	64 620	5 385	1 644	137	66 264	5 522
	1-1101	2 RoK	56	B	1,85700%	2 250 000	41 808	3 484	1 644	137	43 452	3 621
	1-1102	1 RoK	34	B	1,27030%	1 400 000	28 596	2 383	1 644	137	30 240	2 520
	1-1103	3 RoK	69	B	2,20360%	2 600 000	49 620	4 135	1 644	137	51 264	4 272
	1-1104	2 RoK	47	B	1,61700%	1 950 000	36 408	3 034	1 644	137	38 052	3 171
	1-1201	2 RoK	56	B	1,85700%	2 300 000	41 808	3 484	1 644	137	43 452	3 621
	1-1202	1 RoK	34	B	1,27030%	1 450 000	28 596	2 383	1 644	137	30 240	2 520
	1-1203	3 RoK	69	B	2,20360%	2 700 000	49 620	4 135	1 644	137	51 264	4 272
	1-1204	2 RoK	47	B	1,61700%	2 000 000	36 408	3 034	1 644	137	38 052	3 171
	1-1301	2 RoK	56	B	1,85700%	2 350 000	41 808	3 484	1 644	137	43 452	3 621
	1-1302	1 RoK	34	B	1,27030%	1 500 000	28 596	2 383	1 644	137	30 240	2 520
	1-1303	3 RoK	69	B	2,20360%	2 800 000	49 620	4 135	1 644	137	51 264	4 272
	1-1304	2 RoK	47	B	1,61700%	2 050 000	36 408	3 034	1 644	137	38 052	3 171
	1-1401	2 RoK	56	B	1,85700%	2 400 000	41 808	3 484	1 644	137	43 452	3 621
	1-1402	1 RoK	34	B	1,27030%	1 550 000	28 596	2 383	1 644	137	30 240	2 520
	1-1403	3 RoK	69	B	2,20360%	2 900 000	49 620	4 135	1 644	137	51 264	4 272
	1-1404	2 RoK	47	B	1,61700%	2 100 000	36 408	3 034	1 644	137	38 052	3 171
	1-1501	2 RoK	56	B	1,85700%	2 450 000	41 808	3 484	1 644	137	43 452	3 621
1-1502	1 RoK	34	B	1,27030%	1 600 000	28 596	2 383	1 644	137	30 240	2 520	
1-1503	3 RoK	69	B	2,20360%	3 000 000	49 620	4 135	1 644	137	51 264	4 272	
1-1504	2 RoK	47	B	1,61700%	2 150 000	36 408	3 034	1 644	137	38 052	3 171	
1-1601	2 RoK	56	B	1,85700%	2 550 000	41 808	3 484	1 644	137	43 452	3 621	
1-1602	1 RoK	34	B	1,27030%	1 700 000	28 596	2 383	1 644	137	30 240	2 520	
1-1603	3 RoK	69	B	2,20360%	3 200 000	49 620	4 135	1 644	137	51 264	4 272	
1-1604	2 RoK	47	B	1,61700%	2 250 000	36 408	3 034	1 644	137	38 052	3 171	
2-1001	4 RoK	91	M	2,79030%	3 500 000	62 820	5 235	1 644	137	64 464	5 372	
2-1002	2 RoK	43	M	1,51030%	1 750 000	34 008	2 834	1 644	137	35 652	2 971	
2-1003	1 RoK	34	M	1,27030%	1 300 000	28 596	2 383	1 644	137	30 240	2 520	
2-1004	2 RoK	56	M	1,85700%	2 250 000	41 808	3 484	1 644	137	43 452	3 621	
2-1101	4 RoK	93	B/B	2,84360%	3 500 000	64 020	5 335	1 644	137	65 664	5 472	
2-1102	2 RoK	43	B	1,51030%	1 800 000	34 008	2 834	1 644	137	35 652	2 971	
2-1103	1 RoK	34	B	1,27030%	1 350 000	28 596	2 383	1 644	137	30 240	2 520	
2-1104	2 RoK	56	B	1,85700%	2 250 000	41 808	3 484	1 644	137	43 452	3 621	

Selma Lagerlöfs gata 5

Adress	LÄGENHET					INSATS	ÅRSavgIFT ⁴		ÅRSavgIFT TV, BREDBAND, TELEFONI ⁵		ÅRSavgIFT TOTALT ⁶	
	Lägenhets- nummer	Storlek ¹	Boarea m ² ²	Mark, Balkong, ³	Andelstal %			Per månad		Per månad		Per månad
Selma Lagerlöfs gata 5	2-1201	4 RoK	93	B/B	2,84360%	3 600 000	64 020	5 335	1 644	137	65 664	5 472
	2-1202	2 RoK	43	B	1,51030%	1 850 000	34 008	2 834	1 644	137	35 652	2 971
	2-1203	1 RoK	34	B	1,27030%	1 400 000	28 596	2 383	1 644	137	30 240	2 520
	2-1204	2 RoK	56	B	1,85700%	2 300 000	41 808	3 484	1 644	137	43 452	3 621
	2-1301	4 RoK	93	B/B	2,84360%	3 700 000	64 020	5 335	1 644	137	65 664	5 472
	2-1302	2 RoK	43	B	1,51030%	1 900 000	34 008	2 834	1 644	137	35 652	2 971
	2-1303	1 RoK	34	B	1,27030%	1 450 000	28 596	2 383	1 644	137	30 240	2 520
	2-1304	2 RoK	56	B	1,85700%	2 350 000	41 808	3 484	1 644	137	43 452	3 621
	2-1401	4 RoK	93	B/B	2,84360%	3 800 000	64 020	5 335	1 644	137	65 664	5 472
	2-1402	2 RoK	43	B	1,51030%	1 950 000	34 008	2 834	1 644	137	35 652	2 971
	2-1403	1 RoK	34	B	1,27030%	1 500 000	28 596	2 383	1 644	137	30 240	2 520
	2-1404	2 RoK	56	B	1,85700%	2 400 000	41 808	3 484	1 644	137	43 452	3 621
	2-1501	4 RoK	93	B/B	2,84360%	3 900 000	64 020	5 335	1 644	137	65 664	5 472
	2-1502	2 RoK	43	B	1,51030%	2 000 000	34 008	2 834	1 644	137	35 652	2 971
	2-1503	1 RoK	34	B	1,27030%	1 550 000	28 596	2 383	1 644	137	30 240	2 520
	2-1504	2 RoK	56	B	1,85700%	2 450 000	41 808	3 484	1 644	137	43 452	3 621
	2-1601	4 RoK	93	B/B	2,84360%	4 100 000	64 020	5 335	1 644	137	65 664	5 472
	2-1602	2 RoK	43	B	1,51030%	2 100 000	34 008	2 834	1 644	137	35 652	2 971
	2-1603	1 RoK	34	B	1,27030%	1 650 000	28 596	2 383	1 644	137	30 240	2 520
	2-1604	2 RoK	56	B	1,85700%	2 550 000	41 808	3 484	1 644	137	43 452	3 621
	55 lgh		3 000		100,0000%	126 900 000	2 251 440		90 420		2 341 860	

1) RoK = antal rum och kök. Förråd finns till varje lägenhet och ingår i bostadsrätten.

2) Angiven boarea (cirka) är baserad på en på ritning uppmätt area

3) M=Mark ingår i bostadsrätten enligt bilaga till upplåtelseavtalet, B= Balkong

4) Årsavgiften är exklusive TV, bredband och telefoni.

5) Avgiften fördelas med lika belopp per lägenhet och år.

6) Årsavgift inklusive TV, bredband och telefoni. Hushållsel ingår inte.

G. EKONOMISK PROGNOIS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årsavgifter efter schablon	2 251 440	2 296 469	2 342 398	2 389 246	2 437 031	2 485 772	2 744 493	3 030 142
Årsavgifter efter förbrukning eller lika belopp per lgh	90 420	92 228	94 073	95 954	97 874	99 831	110 221	121 693
Genomsnittlig årsavgift kr/m²	781	796	812	828	845	862	952	1 051
Övriga Intäkter								
Hysesintäkter parkeringsplats	243 600	248 472	253 441	258 510	263 680	268 954	296 947	327 854
Hysesintäkter parkeringsplatser, laddstolpe	57 600	58 752	59 927	61 126	62 348	63 595	70 214	77 522
Summa intäkter	2 643 060	2 695 921	2 749 840	2 804 836	2 860 933	2 918 152	3 221 875	3 557 211
Kapitalkostnader								
Räntor	1 282 500	1 278 011	1 273 296	1 268 342	1 263 139	1 257 672	1 225 909	1 185 274
Amorteringar	157 500	165 454	173 809	182 587	191 807	201 493	257 775	329 778
Driftskostnader	1 113 060	1 135 321	1 158 028	1 181 188	1 204 812	1 228 908	1 356 814	1 498 032
Övriga kostnader								
Kommunal fastighetsavgift								114 661
Summa likviditetspåverkande kostnader	2 553 060	2 578 786	2 605 133	2 632 117	2 659 768	2 688 074	2 840 498	3 127 745
Avsättning för underhåll (yttre fond)								
Fondavsättningar	90 000	91 800	93 636	95 509	97 419	99 367	109 709	121 128
Akkumulerad fondavsättning	90 000	181 800	275 436	370 945	468 364	567 731	1 095 184	1 677 536
Likviditetsöverskott								
Kassa från finansiering	50 000							
Årets likviditetsöverskott/ kassaflöde, inkl fondavsättning	0	25 335	51 071	77 211	103 757	130 711	271 668	308 337
Akkumulerat kassaflöde, inkl fondavsättning	50 000	75 335	126 406	203 617	307 373	438 084	1 510 370	3 203 893
Akkumulerat kassaflöde, exkl fondavsättning	140 000	257 135	401 842	574 561	775 737	1 005 815	2 605 554	4 881 429
Likviditetspåverkande kostnader, fondavsättning & överskott	2 643 060	2 695 921	2 749 840	2 804 836	2 860 933	2 918 152	3 221 875	3 557 211
Avskrivning enligt K3-regelverket	1 940 824	1 940 824	1 940 824	1 940 824	1 940 824	1 940 824	1 940 824	1 964 869
Årets redovisningsmässiga resultat	-1 693 324	-1 658 235	-1 622 308	-1 585 518	-1 547 841	-1 509 252	-1 301 672	-1 205 626

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Låneskuld	45 000 000	44 842 500	44 677 046	44 603 237	44 320 651	44 128 843	43 014 353	41 588 559

Förutsättningar

Årsavgifter och hyror höjs med 2,0 % per år

Driftskostnader höjs med 2 % per år.

Anlagen inflation 2 %.

Amortering 157 500 kr år 1, därefter en årlig höjning med 5,05 %.

Medelränta 2,85 %.

Avskrivning enligt K3-regelverket. Detta leder till redovisningsmässiga underskott men det påverkar dock inte föreningens likviditet med hänsyn till vilken avgiftsnivån, inklusive yttre fond, är bestämd. År 16 ersätts styrsystem, vilket påverkar avskrivningsbeloppet.

Avskrivningsbeloppet baseras på anskaffningsvärdet för byggnaden som har beräknats utifrån en fördelning av det totala anskaffningsvärdet med beräknat taxeringsvärde som grund.

I. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Genomsnittlig årsavgift per m² om:								
Antagen inflationsnivå och								
Antagen räntenivå	781	796	812	828	845	862	952	1051
Antagen räntenivå + 1%	931	946	961	977	993	1009	1095	1189
Antagen räntenivå + 2%	1081	1095	1110	1125	1140	1156	1238	1328
Antagen räntenivå - 1%	631	647	663	680	697	715	808	912
Antagen inflationsnivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	781	800	820	841	862	884	1002	1142
Antagen inflationsnivå + 2%	781	804	829	854	880	907	1056	1246
Antagen inflationsnivå - 1%	781	792	804	816	828	841	906	971

I årsavgiften ingår kostnad för TV, bredband och telefoni men inte hushållsel.

Antagen räntenivå 2,85 %


Antagen inflationsnivå 2 %

J. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår inte - vare sig regelbundna eller av särskilda beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i utgiftsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras. Det ankommer på bostadsrättshavaren att teckna hemförsäkring.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen och eventuell uteplats, balkong samt förråd i gott skick. Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten enligt bilaga till avtalet om upplåtelse av bostadsrätt.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på så sätt föreningens stadgar föreskriver.
5. Ändring av insatser och andelstal beslutas av föreningsstämma.
6. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.
7. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan entreprenaden i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavaren erhåller inte ersättning för eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.

Göteborg 23 mars 2022

Bostadsrättsföreningen Dansa


Raivo-Olle Kruus


Lars Haldorson


Susanne Moberg

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av 2022-03-23 för bostadsrättsföreningen Dansa, org. nr: 769637-2015.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga och avser preliminär anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

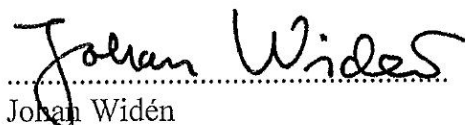
Vi har inte besökt fastigheten men har inhämtat uppgifter från kontrollansvarig enligt bilagan, samt bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm 2022-03-28



Åsa Lenmmor
Advokat
Advokatfirman Fylgia
Box 555 55
102 04 Stockholm



Johan Widén
Civ. ing.
BRFexperterna M&J AB
Strandbergsgatan 61^{3tr}
112 65 Stockholm

Bilaga till granskningsintyg dat 2022-03-28 för Brf Dansa

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2019-02-11
2. Registreringsbevis	2022-03-07
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2022-03-23
4. Köpekontrakt för marken inkl. bilagor	2022-03-23
5. Kreditoffert SBAB	2020-08-21
6. Beräkning av latent skatteskuld	Odaterad
7. Utdrag från fastighetsregistret	2022-03-23
8. Beräkning av taxeringsvärde	Odaterad
9. Bygglovsbeslut	2019-06-18
10. Information från kontrollansvarig	2022-03-28
11. Specifikation av avskrivningskostnader	Odaterad
12. Beräkning av avskrivningsunderlag	Odaterad
13. Aktuella räntor per 2022-03-21	2022-03-21
14. Aktieöverlåtelseavtal	2022-03-23
15. Bekräftelse av adresser och BTA	2022-03-23
16. Fullmakter	2022-01-17

2022040703726