

EKONOMISK PLAN FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Resa

Kungälv kommun

ORG. NR: 769634-3222

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	11-13
H.	Ekonomisk prognos	14
I.	Känslighetsanalys	15
J.	Särskilda förhållanden	16

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Resa som har sitt säte i Kungälv kommun och som registrerats hos Bolagsverket den 28 mars 2017, 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 augusti 2019 och avslutas preliminärt vid inflyttning. Inflyttning i lägenheterna beräknas ske mellan oktober 2019 och februari 2020.

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 och på nedan redovisad upphandling.

Vid upprättande av ekonomisk plan pågår arbeten med stomkomplettering, inredning och ytskikt samt finplanering mark. Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader grundar sig på bedömningar gjorda i juni 2019.

Föreningen har per den 25 juni 2019 förvärvat fastigheten Korpen 4 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 skatteskud, 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. Det skattemässigt övertagna värdet på fastigheten uppgår till 190 431 133 kronor. Den latent skatteskulden är beräknad till 2 432 870 kronor. Föreningen har också den 25 juni 2019 tecknat totalentreprenadkontrakt med Ikano Bostadsutveckling AB om att fullfölja byggnationen av 106 lägenheter i tre flerbostadshus med fem trappuppgångar och tillhörande gemensamma utrymmen samt 61 bilplatser och 3 motorcykelplatser i garage i källare.

Av entreprenadkontraktet framgår bland annat att Ikano Bostadsutveckling AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits (sålts) senast 6 månader efter godkänd slutbesiktning och står för årsavgiften för dessa.

Garage- och 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 Korpen 4
Innehav:	Äganderätt
Adresser:	Gunnarsberg 5-9
Fastighetens areal:	3 943 kvm
Bostadsarea:	5 420 kvm
Antal bostadslägenheter:	106 lägenheter
Bygglov:	Bygglov beviljades den 20 juni 2017.
Byggnadsår:	Byggnadsarbetena påbörjades i december 2017 och färdigställs i februari 2020.
Byggnadernas antal och utformning:	106 lägenheter fördelade på fem trappuppgångar i tre flerbostadshus. Föreningens hus är så utformade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Gemensamma anordningar

Värme:	Fjärrvärmeanslutning, vattenburen radiatorkrets, synlig rördragning
Vatten/ avlopp:	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet.
Ventilation:	FTX-ventilation
El:	Elcentral med jordfelsbrytare i lägenheterna
Sophantering:	Miljöhus och avfallsrum i källaren
Hiss:	Personhiss, maskinrumslös
TV/bredband/telefoni:	Fiberanslutning, ComHem för TV, bredband och telefoni. I månadsavgiften ingår digitalt grundutbud för TV och bredband.

Gemensamma utrymmen

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Trapphus:	Klinkers	Målade	Målat	Postboxar i entréer
Teknikrum:	Betong/ plastmatta	Målade	Målade	Ståldörr
Städ:	Plastmatta	Målade	Målat	Utslagsvask
Barnvagns-/ rullstolsrum:	Betong	Målade	Målat	Ståldörr Anordning för fastlåsning rullstolsladdning
Cykelrum:	Betong	Troax/ betong		
Lägenhetsförråd:	Betong	Målade	Målat	Nätväggar Ett hyllplan/ förråd
Garage:	Betong	Betong/ målade	Betong	Pelare målade
Lokal:	Parkett	Målade	Målade	RWC med sanitetsutrustning enligt ritning Pentry

Gemensamma anordningar på tomtmark

Garage, miljöhus, gångytor, planteringar, belysning, ledningar för yttre VA och el, gårdsutrustning i form av sittmöbler, lekutrustning, parkeringsplatser.

Parkering

Föreningen har 61 bilplatser och 3 motorcykelplatser i garage samt två parkeringsplatser utomhus.

Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten kommer att delta i två blivande gemensamhetsanläggningar tillsammans med fastigheten Kungälv Korpen 5:

GA1 bestående av innergård och miljöhus

GA2 bestående av angöringsgata

Gemensamhetsanläggningarna kommer att förvaltas genom delägarförvaltning. Andelstal och omfattning fastställs av Lantmäteriet.

Fastigheten kan komma att delta i blivande gemensamhetsanläggningar utöver vad som framgår ovan.

Servitut och ledningsrätt

Fastigheten belastas av servitut gällande rätt att anlägga, underhålla och förnya uteplatser för bostadsändamål.

Fastigheten är servitutshavare med rätt att anlägga, underhålla och förnya del av garage under mark för parkering och avfallshantering.

Fastigheten kommer genom servitutsavtal vara servitutshavare med rätt att uppföra, underhålla och förnya följande:

- Dagvattenledningar med tillhörande brunnar
- Vändplats och gångyta
- Markstensyta och balkongplattor
- Takfötter

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, pålar
Stomme:	Prefabricerade betongelement
Balkonger:	Betongplatta med pinnräcke
Uteplatser:	Trätrall
Ytterväggar:	Prefabricerade betongelement med isolering
Fasad:	Prefabricerade betongelement, målade/ rillade
Mellanbjälklag:	Prefabricerad betong
Innerväggar, lgh skiljande:	Prefabricerade betongelement, enstaka lättväggar
Innerväggar:	Gipsskivor på regelverk
Yttertak:	Takpapp
Trappor:	Prefabricerad betong
Fönster och fönsterdörrar:	Aluminiumbeklädda träfönster, 2+1-glas eller 3 glas
Entrépartier:	Aluminiumpartier
Lägenhetsytterdörrar:	Säkerhetsdörr

Kortfattad rumsbeskrivning

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Hall:	Parkett	Målade	Målat	Garderober enligt ritning
Vardagsrum:	Parkett	Målade	Målat	
Kök:	Parkett	Målade Stänkskydd av kakel	Målat	Induktionshäll Varmluftsugn Kyl/ frys enligt ritning Diskmaskin Mikrovågsugn Spiskåpa Kökssnickerier enligt ritning
Sovrum:	Parkett	Målade	Målat	Garderober enligt ritning
Klädkammare:	Parkett	Målade	Målat	Inredning enligt ritning
Badrum:	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning enligt ritning Spegel och kommod Två raka vikbara duschväggar Tvättmaskin och torktumlare, alt kombimaskin

Bofaktablad och ritningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse.

Försäkringar/Garantier

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

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas av Ikano Bostadsutveckling AB.

C. BERÄKNAD KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Köpeskilling aktier, föreningens fastighet och kostnad för entreprenaden	297 499 500 kr
inklusive moms	80 000 kr
Likviditetsreserv	
BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD	297 579 500 kr

Fastighetens taxeringsvärde har ännu ej fastställts men beräknas till 19 867 000 kr för mark och 84 804 000 kr för byggnad uppdelat på 100 800 000 kr för bostäder och 3 870 000 kr för garage och lokal.

D. FINANSIERINGSPLAN

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

För finansiering avser bostadsrättsföreningen teckna avtal med Danske Bank.

Lån ¹	Belopp kronor ²	Bind- ningstid	Räntesats ca % ³	Ränte- kostnad	Amort ⁴	Summa kronor
Lån 1	19 651 125	ca 3 mån	2,62	515 696	68 779	584 475
Lån 2	19 651 125	ca 2 år	2,58	506 319	68 779	575 098
Lån 3	19 651 125	ca 3 år	3,05	600 082	68 779	668 861
Lån 4	19 651 125	ca 5 år	3,75	736 038	68 779	804 817
Summa	78 604 500			2 358 135	275 116	2 633 251
Insatser	218 975 000					
Summa Finansiering	297 579 500					
Kapitalkostnader				2 358 135	275 116	2 633 251

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 1,75 % högre än ränteindikationerna vid tidpunkt för ekonomiska planens upprättande.

4) Amortering är initalt 275 116 kr vilket avses höjas med 5,05 % per år. Amorteringstid blir ca 55 år

E. NYCKELTAL

1. Anskaffningsvärde per kvm bruttoarea (BTA)	41 567 kr
2. Genomsnittliga insatser per kvm (BOA)	40 401 kr
3. Lån kronor per kvm upplåten lägenhetsarea (BOA)	14 503 kr
4. Årsavgift kronor per kvm upplåten lägenhetsarea (BOA)	772 kr
5. Driftskostn kr per kvm upplåten lägenhetsarea (BOA)	361 kr
6. Avsättning till underhållsfond + avskrivningar (BOA)	637 kr
7. Amortering per kvm (BOA)	50 kr
8. Genomsnittligt belopp amortering + fondavsättning år 1-16 per kvm (BOA)	110 kr

F. BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Kapitalkostnader enligt sida 7:

2 633 251

Driftskostnader

Ekonomisk förvaltning	115 000	
Styrelsearvode	70 000	
Revisionsarvode	15 000	
Föreningens administration	5 000	
Fastighetsförsäkring	56 000	
Fastighetsskötsel	104 000	
Städning	94 500	
Serviceavtal	128 000	
Vattenförbrukning	450 000	
Uppvärmning	393 750	
El gemensam	87 500	
Sophämtning	125 000	
Snöröjning och renhållning	25 000	
TV, bredband och telefoni	224 296	
GA	59 375	
Övrigt	2 068	
Summa driftskostnader^{1, 2}	1 954 489	1 954 489

Avsättning till yttre underhåll 162 600

Kommunal fastighetsavgift bostäder³ 0

Fastighetsskatt lokal och garage³ 38 700

Summa beräknade kostnader år 1, kronor 4 789 040

Avskrivning görs enligt K3. Avskrivningen påverkan på resultat framgår i ekonomisk prognos på sidan 14.

1) Ovanstående driftskostnader är beräknade efter normalförbrukning med anledning av husens 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.

3) Enligt nuvarande regler utgår ingen kommunal fastighetsavgift för bostäder under år 1-15 efter fastställt värdeår. För garage och lokaler utgår 1,0 % i statlig fastighetsskatt på taxeringsvärdet från år 1.

Föreningens årliga intäkter

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			3 959 944
Årsavgift TV/bredband/telefoni ²			224 296
Hyresintäkter garage ³	61 platser	800 kr/plats/månad	585 600
Hyresintäkter MC-plats ³	3 platser	267 kr/plats/månad	9 600
Hyresintäkter parkering utomhus ³	2 platser	400 kr/plats/månad	9 600
Summa intäkter			4 789 040

1) Årsavgift är exklusive TV, bredband och telefoni.

2) TV, Internet och telefoni är gruppanslutet och årsavgiften är 2 116 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.

3) Ikano Bostadsutveckling AB garanterar hyresintäkterna för parkeringsplatser under två år. År ett upp till 30 %, år två upp till 15 % av den beräknade intäkten för fullt uthyrt.

2019070415704

G. LÄGENHETSREDOVISNING

Adress	LÄGENHET					INSATS	ÅRSavgift ⁴		ÅRSavgift TV, Bredband, Telefon ⁵		ÅRSavgift Totalt ⁶	
	Lägenhetsnummer	Storlek ¹	Bostadsarea m ^{2,2}	Mark, Balkong, ³	Andelstal %			Per månad		Per månad		Per månad
Gunnarsberg 5C	5-1001	3 RoK	82	M	1,39901%	3 200 000	55 400	4 617	2 116	176	57 516	4 793
	5-1002	1 RoK	34	M	0,69052%	1 350 000	27 344	2 279	2 116	176	29 460	2 455
Gunnarsberg 5B	5-1003	1 RoK	34	M	0,69052%	1 250 000	27 344	2 279	2 116	176	29 460	2 455
	5-1101	4 RoK	84	B	1,42853%	2 900 000	56 569	4 714	2 116	176	58 685	4 890
	5-1102	1 RoK	34	B	0,69052%	1 300 000	27 344	2 279	2 116	176	29 460	2 455
	5-1103	1 RoK	34	B	0,69052%	1 275 000	27 344	2 279	2 116	176	29 460	2 455
	5-1104	2 RoK	56	B	1,01525%	1 700 000	40 203	3 350	2 116	176	42 319	3 527
	5-1201	4 RoK	84	B	1,42853%	3 000 000	56 569	4 714	2 116	176	58 685	4 890
	5-1202	1 RoK	34	B	0,69052%	1 350 000	27 344	2 279	2 116	176	29 460	2 455
	5-1203	1 RoK	34	B	0,69052%	1 325 000	27 344	2 279	2 116	176	29 460	2 455
	5-1204	2 RoK	56	B	1,01525%	1 800 000	40 203	3 350	2 116	176	42 319	3 527
	5-1301	4 RoK	84	B	1,42853%	3 100 000	56 569	4 714	2 116	176	58 685	4 890
	5-1302	1 RoK	34	B	0,69052%	1 375 000	27 344	2 279	2 116	176	29 460	2 455
	5-1303	1 RoK	34	B	0,69052%	1 350 000	27 344	2 279	2 116	176	29 460	2 455
	5-1304	2 RoK	56	B	1,01525%	1 850 000	40 203	3 350	2 116	176	42 319	3 527
	5-1401	4 RoK	84	B	1,42853%	3 200 000	56 569	4 714	2 116	176	58 685	4 890
	5-1402	1 RoK	34	B	0,69052%	1 400 000	27 344	2 279	2 116	176	29 460	2 455
	5-1403	1 RoK	34	B	0,69052%	1 375 000	27 344	2 279	2 116	176	29 460	2 455
	5-1404	2 RoK	56	B	1,01525%	1 900 000	40 203	3 350	2 116	176	42 319	3 527
	5-1501	4 RoK	84	B	1,42853%	3 350 000	56 569	4 714	2 116	176	58 685	4 890
	5-1502	1 RoK	34	B	0,69052%	1 475 000	27 344	2 279	2 116	176	29 460	2 455
	5-1503	1 RoK	34	B	0,69052%	1 450 000	27 344	2 279	2 116	176	29 460	2 455
	5-1504	2 RoK	56	B	1,01525%	2 000 000	40 203	3 350	2 116	176	42 319	3 527
	5-1601	4 RoK	84	B	1,42853%	3 450 000	56 569	4 714	2 116	176	58 685	4 890
	5-1602	1 RoK	34	B	0,69052%	1 575 000	27 344	2 279	2 116	176	29 460	2 455
	5-1603	1 RoK	34	B	0,69052%	1 650 000	27 344	2 279	2 116	176	29 460	2 455
	5-1604	2 RoK	56	B	1,01525%	2 100 000	40 203	3 350	2 116	176	42 319	3 527
Gunnarsberg 6	6-0901	1 RoK	34	FrB	0,69052%	1 150 000	27 344	2 279	2 116	176	29 460	2 455
	6-0902	1 RoK	34	FrB	0,69052%	1 150 000	27 344	2 279	2 116	176	29 460	2 455
	6-1001	2 RoK	56	M+B	1,01525%	2 200 000	40 203	3 350	2 116	176	42 319	3 527
	6-1002	1 RoK	34	B	0,69052%	1 300 000	27 344	2 279	2 116	176	29 460	2 455
	6-1003	1 RoK	34	B	0,69052%	1 300 000	27 344	2 279	2 116	176	29 460	2 455
	6-1004	2 RoK	56	M+B	1,01525%	2 150 000	40 203	3 350	2 116	176	42 319	3 527
	6-1101	2 RoK	56	B	1,01525%	2 050 000	40 203	3 350	2 116	176	42 319	3 527
	6-1102	1 RoK	34	B	0,69052%	1 350 000	27 344	2 279	2 116	176	29 460	2 455
	6-1103	1 RoK	34	B	0,69052%	1 350 000	27 344	2 279	2 116	176	29 460	2 455
	6-1104	2 RoK	56	B	1,01525%	2 050 000	40 203	3 350	2 116	176	42 319	3 527

2019070415705

Adress	LÄGENHET					INSATS	ÅRSavgift ⁴		ÅRSavgift TV, Bredband, Telefon ⁵		ÅRSavgift Totalt ⁶	
	Lägenhets-nummer	Storlek ¹	Bostads- area m ^{2,2}	Mark, Balkong, ³	Andelstal %			Per månad		Per månad		Per månad
Gunnarsberg 6	6-1201	2 RoK	56	B	1,01525%	2 175 000	40 203	3 350	2 116	176	42 319	3 527
	6-1202	1 RoK	34	B	0,69052%	1 400 000	27 344	2 279	2 116	176	29 460	2 455
	6-1203	1 RoK	34	B	0,69052%	1 400 000	27 344	2 279	2 116	176	29 460	2 455
	6-1204	2 RoK	56	B	1,01525%	2 175 000	40 203	3 350	2 116	176	42 319	3 527
	6-1301	2 RoK	56	B	1,01525%	2 225 000	40 203	3 350	2 116	176	42 319	3 527
	6-1302	1 RoK	34	B	0,69052%	1 450 000	27 344	2 279	2 116	176	29 460	2 455
	6-1303	1 RoK	34	B	0,69052%	1 450 000	27 344	2 279	2 116	176	29 460	2 455
	6-1304	2 RoK	56	B	1,01525%	2 225 000	40 203	3 350	2 116	176	42 319	3 527
	6-1401	2 RoK	56	B	1,01525%	2 300 000	40 203	3 350	2 116	176	42 319	3 527
	6-1402	1 RoK	34	B	0,69052%	1 500 000	27 344	2 279	2 116	176	29 460	2 455
	6-1403	1 RoK	34	B	0,69052%	1 500 000	27 344	2 279	2 116	176	29 460	2 455
	6-1404	2 RoK	56	B	1,01525%	2 300 000	40 203	3 350	2 116	176	42 319	3 527
	6-1501	2 RoK	56	B	1,01525%	2 400 000	40 203	3 350	2 116	176	42 319	3 527
	6-1502	1 RoK	34	B	0,69052%	1 600 000	27 344	2 279	2 116	176	29 460	2 455
	6-1503	1 RoK	34	B	0,69052%	1 600 000	27 344	2 279	2 116	176	29 460	2 455
	6-1504	2 RoK	56	B	1,01525%	2 400 000	40 203	3 350	2 116	176	42 319	3 527
Gunnarsberg 7	7-1001	4 RoK	87	M + B	1,47281%	3 250 000	58 322	4 860	2 116	176	60 438	5 037
	7-1002	2 RoK	42	B	0,80861%	1 700 000	32 021	2 668	2 116	176	34 137	2 845
	7-1003	3 RoK	71	M + B	1,23665%	3 000 000	48 971	4 081	2 116	176	51 087	4 257
	7-1101	3 RoK	73	B	1,26617%	2 800 000	50 140	4 178	2 116	176	52 256	4 355
	7-1102	2 RoK	42	B	0,80861%	1 800 000	32 021	2 668	2 116	176	34 137	2 845
	7-1103	2 RoK	42	B	0,80861%	1 800 000	32 021	2 668	2 116	176	34 137	2 845
	7-1104	3 RoK	71	B	1,23665%	2 800 000	48 971	4 081	2 116	176	51 087	4 257
	7-1201	3 RoK	73	B	1,26617%	2 900 000	50 140	4 178	2 116	176	52 256	4 355
	7-1202	2 RoK	42	B	0,80861%	1 850 000	32 021	2 668	2 116	176	34 137	2 845
	7-1203	2 RoK	42	B	0,80861%	1 850 000	32 021	2 668	2 116	176	34 137	2 845
	7-1204	3 RoK	71	B	1,23665%	2 900 000	48 971	4 081	2 116	176	51 087	4 257
	7-1301	3 RoK	73	B	1,26617%	3 000 000	50 140	4 178	2 116	176	52 256	4 355
	7-1302	2 RoK	42	B	0,80861%	1 950 000	32 021	2 668	2 116	176	34 137	2 845
	7-1303	2 RoK	42	B	0,80861%	1 950 000	32 021	2 668	2 116	176	34 137	2 845
	7-1304	3 RoK	71	B	1,23665%	3 000 000	48 971	4 081	2 116	176	51 087	4 257
Gunnarsberg 8	8-1001	3 RoK	70	M	1,22189%	2 900 000	48 386	4 032	2 116	176	50 502	4 209
	8-1002	2 RoK	42	M	0,80861%	1 750 000	32 021	2 668	2 116	176	34 137	2 845
	8-1003	3 RoK	71	M	1,23665%	2 900 000	48 971	4 081	2 116	176	51 087	4 257
	8-1101	2 RoK	56	B	1,01525%	2 150 000	40 203	3 350	2 116	176	42 319	3 527
	8-1102	1 RoK	34	B	0,69052%	1 350 000	27 344	2 279	2 116	176	29 460	2 455
	8-1103	2 RoK	42	B	0,80861%	1 700 000	32 021	2 668	2 116	176	34 137	2 845
	8-1104	3 RoK	71	B	1,23665%	2 700 000	48 971	4 081	2 116	176	51 087	4 257

2019070415706

Adress	LÄGENHET					INSATS	ÅRSavgift ⁴		ÅRSavgift TV, Bredband, Telefon ⁵		ÅRSavgift Totalt ⁶	
	Lägenhetsnummer	Storlek ¹	Bostadsarea m ^{2,2}	Mark, Balkong, ³	Andelstal %			Per månad		Per månad		Per månad
Gunnarsberg 8	8-1201	2 RoK	56	B	1,01525%	2 250 000	40 203	3 350	2 116	176	42 319	3 527
	8-1202	1 RoK	34	B	0,69052%	1 400 000	27 344	2 279	2 116	176	29 460	2 455
	8-1203	2 RoK	42	B	0,80861%	1 750 000	32 021	2 668	2 116	176	34 137	2 845
	8-1204	3 RoK	71	B	1,23665%	2 775 000	48 971	4 081	2 116	176	51 087	4 257
	8-1301	2 RoK	56	B	1,01525%	2 350 000	40 203	3 350	2 116	176	42 319	3 527
	8-1302	1 RoK	34	B	0,69052%	1 450 000	27 344	2 279	2 116	176	29 460	2 455
	8-1303	2 RoK	42	B	0,80861%	1 850 000	32 021	2 668	2 116	176	34 137	2 845
	8-1304	3 RoK	71	B	1,23665%	2 850 000	48 971	4 081	2 116	176	51 087	4 257
	8-1401	2 RoK	56	B	1,01525%	2 500 000	40 203	3 350	2 116	176	42 319	3 527
	8-1402	1 RoK	34	B	0,69052%	1 550 000	27 344	2 279	2 116	176	29 460	2 455
	8-1403	2 RoK	42	B	0,80861%	1 950 000	32 021	2 668	2 116	176	34 137	2 845
	8-1404	3 RoK	71	B	1,23665%	3 050 000	48 971	4 081	2 116	176	51 087	4 257
Gunnarsberg 9	9-1001	3 RoK	71	M	1,23665%	2 800 000	48 971	4 081	2 116	176	51 087	4 257
	9-1002	2 RoK	42	M	0,80861%	1 850 000	32 021	2 668	2 116	176	34 137	2 845
	9-1003	3 RoK	70	M	1,22189%	2 900 000	48 386	4 032	2 116	176	50 502	4 209
	9-1101	3 RoK	71	B	1,23665%	2 800 000	48 971	4 081	2 116	176	51 087	4 257
	9-1102	2 RoK	42	B	0,80861%	1 800 000	32 021	2 668	2 116	176	34 137	2 845
	9-1103	1 RoK	34	B	0,69052%	1 400 000	27 344	2 279	2 116	176	29 460	2 455
	9-1104	2 RoK	56	B	1,01525%	2 150 000	40 203	3 350	2 116	176	42 319	3 527
	9-1201	3 RoK	71	B	1,23665%	2 900 000	48 971	4 081	2 116	176	51 087	4 257
	9-1202	2 RoK	42	B	0,80861%	1 850 000	32 021	2 668	2 116	176	34 137	2 845
	9-1203	1 RoK	34	B	0,69052%	1 450 000	27 344	2 279	2 116	176	29 460	2 455
	9-1204	2 RoK	56	B	1,01525%	2 250 000	40 203	3 350	2 116	176	42 319	3 527
	9-1301	3 RoK	71	B	1,23665%	3 000 000	48 971	4 081	2 116	176	51 087	4 257
	9-1302	2 RoK	42	B	0,80861%	1 900 000	32 021	2 668	2 116	176	34 137	2 845
	9-1303	1 RoK	34	B	0,69052%	1 500 000	27 344	2 279	2 116	176	29 460	2 455
	9-1304	2 RoK	56	B	1,01525%	2 350 000	40 203	3 350	2 116	176	42 319	3 527
diff	9-1401	3 RoK	71	B	1,23665%	3 150 000	48 971	4 081	2 116	176	51 087	4 257
	9-1402	2 RoK	42	B	0,80861%	2 000 000	32 021	2 668	2 116	176	34 137	2 845
	9-1403	1 RoK	34	B	0,69052%	1 600 000	27 344	2 279	2 116	176	29 460	2 455
	9-1404	2 RoK	56	B	1,01525%	2 500 000	40 203	3 350	2 116	176	42 319	3 527
S:a	106 lgh		5 420		100,0000%	218 975 000	3 959 944		224 296		4 184 240	

- 1) RoK = antal rum och kök. Förråd finns till varje lägenhet och ingår i bostadsrätten.
2) Angiven boarea (cirka) är baserad på en ritning uppmätt area
3) M=Mark ingår i bostadsrätten enligt bilaga till upplåtelseavtalet, B= Balkong, FrB=Fransk balkong
Följande lägenheter har loft: 5-1001, 5-1002, 5-1003
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. Hushållset ingår inte.

H. EKONOMISK PROGNOSE

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årsavgifter efter schablon	3 959 944	4 039 143	4 119 926	4 202 324	4 286 371	4 372 098	4 827 150	5 329 563
Årsavgifter efter förbrukn eller lika belopp per lgh	224 296	228 782	233 358	238 025	242 785	247 641	273 416	301 873
Årsavgift kr/m²	772	787	803	819	836	852	941	1 039
Övriga intäkter								
Hyresintäkter garage	595 200	607 104	619 246	631 631	644 264	657 149	725 545	801 061
Hyresintäkter parkeringsplatser utomhus	9 600	9 792	9 988	10 188	10 391	10 599	11 702	12 920
Summa intäkter	4 789 040	4 884 821	4 982 517	5 082 168	5 183 811	5 287 487	5 837 813	6 445 417
Kapitalkostnader								
Räntor	2 358 135	2 349 882	2 341 211	2 332 103	2 322 535	2 312 484	2 254 081	2 179 385
Amorteringar	275 116	289 009	303 604	318 936	335 043	351 962	450 274	576 045
Driftkostnader	1 954 489	1 993 579	2 033 450	2 074 119	2 115 602	2 157 914	2 382 511	2 630 485
Övriga kostnader								
Fastighetsskatt garagelokaler	34 980	35 680	36 393	37 121	37 863	38 621	42 640	47 078
Fastighetsskatt uthyrningslokaler	3 720	3 794	3 870	3 948	4 027	4 107	4 535	5 007
Kommunal fastighetsavgift								196 446
Summa likviditetspåverkande kostnader	4 626 440	4 671 944	4 718 529	4 766 228	4 815 070	4 865 088	5 134 041	5 634 426
Avsättning för underhåll (yttre fond)								
Fondavsättningar	162 600	165 852	169 169	172 552	176 003	179 524	198 208	218 838
Akkumulerad fondavsättning	162 600	328 452	497 621	670 173	846 177	1 025 700	1 978 633	3 030 748
Likviditetsöverskott								
Kassa från finansiering	80 000							
Årets likviditetsöverskott/ kassaflöde, inkl fondavsättning	0	47 025	94 819	143 388	192 738	242 876	505 564	592 153
Akkumulerat kassaflöde, inkl fondavsättning	80 000	127 025	221 844	365 231	557 969	800 845	2 795 234	5 967 608
Akkumulerat kassaflöde, exkl fondavsättning	242 600	455 477	719 465	1 035 405	1 404 146	1 826 546	4 773 867	8 998 255
Likviditetspåverkande kostnader, fondavsättning & överskott	4 789 040	4 884 821	4 982 517	5 082 168	5 183 811	5 287 487	5 837 813	6 445 417
Avskrivning enl K3-regelverket	3 319 954	3 319 954	3 319 954	3 319 954	3 319 954	3 319 954	3 319 954	3 375 493
Årets redovisningsmässiga resultat	-2 882 238	-2 818 068	-2 752 362	-2 685 078	-2 616 170	-2 545 592	-2 165 908	-1 988 456

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Taxeringsvärde garagelokaler	3 498 000	3 567 960	3 639 319	3 712 106	3 786 348	3 862 075	4 264 042	4 707 847
Taxeringsvärde föreningslokal	372 000	379 440	387 029	394 769	402 665	410 718	453 466	500 663
Låneskuld	78 604 500	78 329 384	78 040 375	77 736 770	77 417 834	77 082 791	75 136 034	72 645 502

Förutsättningar

Årsavgifter och hyror höjs med 2,0 % per år

Driftkostnader höjs med 2 % per år.

Anlagen inflation 2 %.

Amortering 275 116 kr år 1, därefter en årlig höjning med 5,05 %.

Medelränta 3,00 %.

Avskrivning enligt K3-regelverket. Detta leder till redovisningsmässiga underskott men det påverkar dock inte föreningens likviditet med hänsyn till vilken avgiftsnivå, 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 m ² om:								
Antagen inflationsnivå och								
Antagen räntenivå	772	787	803	819	836	852	941	1039
Antagen räntenivå + 1%	917	932	947	963	978	995	1080	1173
Antagen räntenivå + 2%	1062	1076	1091	1106	1121	1137	1218	1307
Antagen räntenivå - 1%	627	643	659	676	693	710	802	905
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	772	791	811	832	853	874	991	1128
Antagen inflationsnivå + 2%	772	795	820	845	870	897	1045	1229
Antagen inflationsnivå - 1 %	772	783	795	807	819	831	896	962

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

Antagen räntenivå 3,00 %

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 den 25 juni 2019

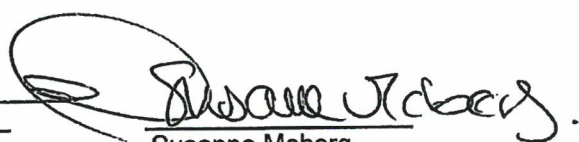
Bostadsrättsföreningen Resa



Lars Haldorson



Raivo-Olle Kruus



Susanne Moberg

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan 2019-06-25 för bostadsrättsföreningen Resa, org. nr: 769634-3222.

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 slutlig 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.

Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

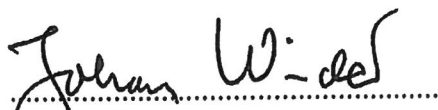
Vi har inte besökt fastigheten men har inhämtat uppgifter från kontrollansvarig enligt bilagan, samt bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm 2019-07-02



Marie-Ann Widén
Jur kand
BRFexperterna M&J AB
Strandbergsgatan 61^{3 tr}
112 51 Stockholm



Johan Widén
Civ ing.
BRFexperterna M&J AB
Strandbergsgatan 61^{3 tr}
112 51 STOCKHOLM

Bilaga till granskningsintyg dat 2019-07-02 för Brf Resa

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2017-03-28
2. Registreringsbevis	2019-06-25
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2019-06-25
4. Köpekontrakt för marken inkl bilagor	2019-06-25
5. Kreditoffert Danske Bank	Odaterad
6. Aktieöverlåtelseavtal	2019-06-25
7. Beräkning av taxeringsvärde	odaterad
8. Bygglövsbeslut	2017-06-20
9. Räntor per 2019-06-27	2019-06-27
10. Specifikation avskrivningskostnader	odaterad
11. Intyg	2019-06-19
12. Samtal med kontrollansvarig	2019-07-02
13. Redovisning av latent skatteskuld	Odaterad
14. Adressförslag	2018-04-05

fw

Intyg för Bostadsrättsföreningen Resa, org nr 769634-3222

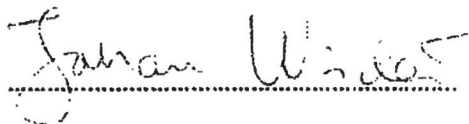
Härmed intygar undertecknade att vi tagit del av och granskat ny sida 2 av Ekonomisk plan för rubricerad bostadsrättsförening. Tidpunkt för upplåtelse hade felaktigt angivits till juli 2017 i stället för perioden oktober 2019 till och med februari 2020.

Då i övrigt den Ekonomiska planen daterad den 25 juni 2019 är oförändrad kvarstår vårt tidigare intyg av den 2 juli 2019

Stockholm den 4 augusti 2019



Marie-Ann Widén
Jur kand
BRFexperterna M&J AB
Strandbergsgatan 61 ^{3tr}
112 51 Stockholm



Johan Widén
Civ. ing
BRFexperterna M&J AB
Strandbergsgatan 61 ^{3tr}
112 51 Stockholm

