

Registrerad av Bolagsverket 2017-06-28

EKONOMISK PLAN

BRF FURUHÖJDSTERRASSEN
ORG 769634-8429

juni 2017

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Allmänt	3
2	Beskrivning av fastigheten.....	3
3	Byggnadsbeskrivning och teknisk status.....	4
3.1	<i>Byggnadsbeskrivning</i>	4
3.2	<i>Teknisk status</i>	5
3.3	<i>Generell beskrivning av lägenheter</i>	5
4	Taxeringsvärde	5
5	Föreningens anskaffningskostnad.....	5
6	Finansiering.....	6
7	Föreningens kostnader	6
7.1	<i>Drift- och underhållskostnader</i>	6
7.2	<i>Historiska driftkostnader</i>	7
7.3	<i>Fastighetsskatt/avgift</i>	7
7.4	<i>Avskrivningar</i>	7
8	Föreningens intäkter.....	7
9	Nyckeltal	8
10	Ekonominisk prognos samt känslighetsanalys.....	8
10.1	<i>Ekonominisk prognos</i>	9
10.2	<i>Känslighetsanalys I</i>	10
10.3	<i>Känslighetsanalys II</i>	11
10.3.1	Anslutning enligt prognos -84%.....	11
10.3.2	100 % anslutning	11
10.3.3	90 % anslutning	12
10.3.4	80 % anslutning	12
10.3.5	70 % anslutning	13
11	Lägenhetsredovisning	14
12	Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet	15

BILAGOR: INTYG ENLIGT 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN
BESIKTNINGSPROTOKOLL

EKONOMISK PLAN BRF FURUHÖJDSTERRASSEN

1. ALLMÄNT

Brf Furuhöjdterrassen med orgnr 769634-8429 har registrerats hos Bolagsverket 2017-05-30. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftkostnader etc. grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Affären kommer att ske genom att föreningen förvärvar aktierna till ett nybildat aktiebolag. Bolagets enda tillgång är fastigheten. Bostadsrättsföreningen förvärvar sedan fastigheten (interntransaktion) från aktiebolaget. Tillträdet av fastigheten sker omedelbart efter förvärvet. Lägenheterna upplåts med bostadsrätt och fastigheten utnyttjas som säkerhet för föreningens lån. Aktiebolaget kommer därefter att säljs för likvidering. Det skattemässiga restvärdet medför att skatt uppkommer i föreningen om verksamheten upphör och fastigheten säljs.

Nedan angiven anskaffningskostnad för föreningens fastighet är den slutliga.

Upplåtelse med bostadsrätt avses ske direkt efter att föreningen har tillträtt fastigheten, vilket beräknas ske i halvårsskiftet 2017. Inflyttning har skett.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Registerbeteckning	Utby 2:67
Kommun	Ale
Distrikt	Starrkärr
Adress/belägenhet	Furuhöjd 1-27, 2-28, 446 32 Älvängen
Tomtarea:	5 273 m ²
Ägarstatus	Äganderätt
Planförhållanden:	Detaljplan (stadsplan) fastställd 1998-11-30

Rättigheter	Avtalsservitut förmån: Avloppsledning. Officialservitut last: Gångväg. Officialservitut förmån: Vatten och avlopp.
Gemensamhetsanläggning	Utby GA:25 Ändamål: Väg samt anläggning för hantering av hushållsavfall. Deltagande fastigheter Utby 2:67 och Utby 2:204.
Försäkring	Fastigheten kommer att bli försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar. Medlemmarna i föreningen rekommenderas att komplettera sin hemförsäkring med ett så kallat bostadsrättstillägg.

3: BYGGNADSBeskrivning OCH TEKNISK STATUS

3.1 Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår	1999
Byggnadstyp	5 Flerbostadshus.
Uthyrningsbar area	1 760,8 m ² .
Bostadslägenheter	28 lägenheter om sammanlagt 1 760,8 m ² . Gemensamma utrymmen Förvar, cykelrum och föreningslokal.
Uppvärmingssystem	Bergvärmepump med vattenburet radiatorsystem.
Ventilation	Mekanisk frånluftsventilation i badrum och kök. Tilluft via ventiler i fasad.
Grundläggning	Platta på mark med underliggande isolering, grundläggning på berg.
Stomme	Betong.
Bjälklag	Betong.
Yttertak	Betongpannor.
Fasader	Fasad av prefab-sandwichelement av betong och träfasad mot terrasser med stående lockpanel.
Fönster	Isolerglass-träfönster med aluminiumutsida.

Trapphus, entré	Alla lägenheter har egen ingång utifrån.
Tvättstuga	Lägenheterna är utrustade med tvättmaskin och torktumlare.
Sophantering	Sopskjul med kärl i gemensamhetsanläggning.

3.2 Teknisk status

Beträffande fastighetens tekniska status och skick hänvisas till besiktningssprotokoll upprättat av Göran Ingelhammar, Hifab, den 11 januari 2017. Underhållsbehovet under kalkylperioden (11 år) uppgår enligt besiktningsslåtanget till ca 800 000 kr inkl. moms. Kostnaden täcks genom den årliga avsättningen till underhållsfonden.

3.3 Generell beskrivning av lägenheter

Kök	Parkett	Tapet	Målat	Spis, kyl/frys, diskbänk, skåpsinredning
Bädrum	Klinker	Kakel	Målat	Vägghängd WC, dusch, handfat, tvättbänk, tvättmaskin och torktumlare.
Vardagsrum	Parkett	Tapet/Målat	Målat	-
Sovrum	Parkett	Tapet/Målat	Målat	-

4 TAXERINGSVÄRDE

Taxeringsvärdet för år 2017 är 19 989 000 kr, fördelat på bostäder 19 720 000 kr och lokaler 269 000 kr. Typkod är 320 (Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder).

5 FÖRENINGENS ANSKAFFNINGSKOSTNAD

Totalt inköpspris inkl. lagfart och ombildningskostnader	58 815 000	33 402
Pantbrevskostnad*	94 055	
Fond extra pantbrev	50 945	
Ingående saldo:	150 000	
Anskaffningeskostnad	59 110 000	33 570

* Befintliga pantbrev: 22 655 000 kr

6 FINANSTERING

	Belopp	Beträffande	Rentränta	Amortering	Kapitalränta	Rentränta efter amortering
Bottenlån 1	21 000 000	Rörlig/3 mån	3,00	630 000	210 000	840 000
Län vilande insatser	6 339 000	Rörlig/3 mån	2,00	126 780	x	126 780
Summa lån år 1	27 339 000	Snittränta:	2,77	756 780	210 000	966 780
Insatser:	31 771 000					
Summa finansiering år 1:	59 110 000					

Amorteringen bygger på 100-årig rak amorteringsplan vilket innebär att amorteringen är lika stor under hela perioden. Om amorteringsperioden följs är länet slutamorterat om 100 år. Länet för vilande insatser amorteras när hyreslägenheter upplåts med bostadsrätt.

7 FORENINGENS KOSTNADER

7.1 Drift- och underhållskostnader

VA och sopor	140 000	80	
Värme och el	245 000	122	
Styrelse/revisjon	30 000	17	
Ekonominisk förvaltning	55 000	31	
Fast skötsel	70 000	40	
Försäkring	25 000	14	
Övrigt	50 000	28	
Utbry GA:25, väg	25 000	14	
Löpande underhåll	40 000	23	
Summa driftkostnad år 1	650 000	369	
Avsättning yttre underhåll	70 000	40	
Årlig höjning av driftkostnad, %	2,00 %		

Bedömningen av de löpande driftkostnaderna bygger på uppgifter från fastighetsägaren samt den normala kostnadsbilden för likvärdiga fastigheter. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet. Drift- och underhållskostnaderna antas öka i takt med den bedömda inflationen. Det bedömda underhållsbehövet, enligt underhållsplänen, täcks av den årliga avsättningen till den yttre fonden.

7.2 Historiska driftkostnader

I nedanstående tabell redovisas historiska driftkostnader för fastigheten baserat på de uppgifter som lämnats av fastighetsägaren.

VA och sopor	138 466
Värme	211 963

7.3 Fastighetsskatt/avgift

Taxeringsvärde bostäder	19 720 000
Kommunal fastighetsavgift (1 315 kr per lgh)	36 820
Taxeringsvärde lokaler	269 000
Fastighetsskatt (1,0% av taxv)	2 690

Fastighetsskatten/den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen och 1,00 % av taxeringsvärdet för lokal delen. Den kommunala fastighetsavgiften är dock begränsad till maximalt 1 315 kr per lägenhet. Taxeringsvärdet antas öka med 2,0 % per år;

7.4 Avskrivningar

Avskrivningsunderlag	47 909 808
Avskrivning per år	479 098

Föreningen ska enligt lag göra bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaden. Avskrivningar påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Avskrivning sker i planen enligt en rak avskrivningsplan på 100 år.

8. FÖRENINGENS INTÄKTER

Årsavgift bostäder	1 259 855	857
Hyresintäkter bostäder	1 398 800	1 374
Parkering, garage mm	105 600	
Totala intäkter år 1	1 764 255	
Årlig höjning av avgifter (snitt), %	2,00 %	
Årlig höjning av hyror (snitt), %	2,00 %	

Årsavgiften antas öka med i genomsnitt 2 % per år.

Årsavgifterna är anpassade för att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar och avsättningar till underhållsfonden.

9. NYCKELTAL

	KR
Anskaffningskostnad	33 570
Belåning år 1	15 526
Belåning år 1 exkl. vilande insatser	11 926
Insatser vid 84 % anslutning år 1	21 644
Driftskostnader år 1	369
Avsättning underhållsfond år 1	40
Årsavgift år 1	857

10 EKONOMISK PROGNOS SAMT KÄNSLIGHETSANALYS

I följande avsnitt redovisas en *ekonomisk prognos* för perioden 1-6 år samt år 11 givet ett inflationsantagande om 2 % per år.

Föreningen kommer enligt prognosen att redovisa ett bokföringsmässigt underskott som beror på att avskrivningarna överstiger summan av de årliga amorteringarna på föreningens lån och de årliga avsättningarna till underhållsfonden. Detta underskott påverkar inte föreningens likviditet eftersom avskrivningarna är en bokföringspost som inte motsvaras av någon utbetalning.

Därutöver redovisas en *känslighetsanalys I* utvisande förändringar i årsavgiftsuttagen vid en antagen inflationsutveckling på 3,0% istället för 2,0% respektive en antagen ränteökning om 1,0%. Känslighetsanalysen visar vad avgiften behöver vara för att resultatet och kassaflödet ska bli minst samma som i prognosens varje år i kalkylen.

Därefter följer en *känslighetsanalys II* utvisande förändringar i årsavgiftsuttagen vid olika anslutningsgrad till föreningen. 100 % anslutning innebär att samtliga lägenheter ombildas, 80 % anslutning att 80 % av den totala lägenhetsarean ombildas osv. Anledningen till att årsavgiften förändras vid olika anslutningsgrad är att föreningen måste låna till de vilande insatserna, till dess att hyresränterna kan upplåtas med bostadsrätt, och hyresintäkterna är inte lika stora som kostnaden för lånnet. Vilande insatser antas lånefinansieras till den räntesats som är särskilt angiven för lånnet vilande insatser i avsnittet Finansiering.

Inom föreningens elva första verksamhetsår föreligger ett åtgärdsbehov om ca 800 000 kr (se 3.2 teknisk status). Kostnaden täcks genom den årliga avsättningen till underhållsfonden.

10.1 Ekonomisk prognos

Prognosen är baserad på att 84% av bostäderna uppläts med bostadsrätt.

	1	2	3	4	5	6	7
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Ränta	756 780	750 480	744 180	737 880	731 580	725 280	693 780
Ränta %	2,77%	2,77%	2,76%	2,76%	2,76%	2,76%	2,75%
Avskrivningar	479 098	479 098	479 098	479 098	479 098	479 098	479 098
Driftskostnader	650 000	663 000	676 260	689 785	703 581	717 653	792 346
Fastighetsskatt/avgift	39 510	40 300	41 106	41 928	42 767	43 622	48 162
Summa kostnader	1 925 388	1 932 878	1 940 644	1 948 692	1 957 026	1 965 653	2 013 387
Årsavgift/m ² (bostäder)	857	874	891	909	927	946	1 044
Årsavgifter bostäder	1 259 855	1 285 052	1 310 753	1 336 968	1 363 708	1 390 982	1 535 757
Hyresintäkter bostäder	398 800	406 776	414 912	423 210	431 674	440 308	486 135
Parkering	105 600	107 712	109 866	112 064	114 305	116 591	128 726
Summa intäkter	1 764 255	1 799 540	1 835 531	1 872 242	1 909 687	1 947 880	2 150 617
Årets Resultat²	-161 133	-133 338	-105 113	-76 450	-47 339	-17 772	137 230
<i>Kassaflödeskalkyl</i>							
Årets resultat enligt ovän	-161 133	-133 338	-105 113	-76 450	-47 339	-17 772	137 230
Återföring avskrivningar	479 098	479 098	479 098	479 098	479 098	479 098	479 098
Amorteringar	-210 000	-210 000	-210 000	-210 000	-210 000	-210 000	-210 000
Betalnetto före avsättning till underhållsfond	107 965	135 760	163 985	192 648	221 759	251 326	406 329
Avsättning till ytter underhåll	-70 000	-71 400	-72 828	-74 285	-75 770	-77 286	-85 330
Betalnetto efter avsättning till underhållsfond	37 965	64 360	91 157	118 364	145 989	174 040	320 999
Ingående saldo kassa	150 000						
Akkumulerat saldo kassa	257 965	393 726	557 711	750 359	972 118	1 223 444	2 940 190
Akkumulerad avsättning till underhåll	70 000	141 400	214 228	288 513	364 283	441 568	851 810

² Föreningen kommer enligt prognosen att redovisa ett bokföringsmässigt underskott som beror på att avskrivningarna överstiger summan av de årliga amorteringarna på föreningens lån och de årliga avsättningarna till Underhållsfonden. Detta underskott påverkar inte föreningens likviditet eftersom avskrivningarna är en bokföringspost som inte motsvaras av någon utbetalning.

10.2 Känslighetsanalys

Förändrat ränteantagande och inflationsantagande enligt nedan.

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Huvudalternativ enligt ekonomisk prognos							
Ränta %	2,8%	2,8%	2,8%	2,8%	2,8%	2,8%	2,7%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	1 221 890	1 220 692	1 219 596	1 218 605	1 217 719	1 216 942	1 214 758
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	831	830	829	829	828	828	826
Årsavgift enligt prognos kr/m ²	857	874	891	909	927	946	1 044
Huvudalternativ men löneränta + 1,00%							
Ränta %	3,8%	3,8%	3,8%	3,8%	3,8%	3,8%	3,7%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	1 493 780	1 490 102	1 486 263	1 482 260	1 478 091	1 473 754	1 449 474
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	1 016	1 013	1 011	1 008	1 005	1 002	986
Årsavgift enligt huvudalternativ kr/m ²	1 042	1 057	1 073	1 088	1 104	1 120	1 204
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	21,6%	21,0%	20,3%	19,7%	19,1%	18,5%	15,3%
Huvudalternativ men inflation + 1,00%							
Ränta %	2,8%	2,8%	2,8%	2,8%	2,8%	2,8%	2,7%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	1 221 890	1 223 243	1 224 826	1 226 645	1 228 708	1 231 022	1 246 626
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	831	832	833	834	836	837	848
Årsavgift enligt huvudalternativ kr/m ²	857	876	895	915	935	955	1 066
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	0,0%	0,2%	0,4%	0,6%	0,8%	1,0%	2,1%

10.3 Känslighetsanalys II

Nedan följer flera känslighetsanalyser som utvärderar hur föreningens skulder respektive kostnader förändras om inte samtliga hyreslägenheter ombildas till bostadsrätt.
 Anslutning 100 procent betyder att samtliga lägenheter ombildas. 90 procent betyder att 90 procent ombildas till bostadsrätt osv. Uteblivna insatser antas lånefinansieras med samma ränta som den viktade genomsnittliga räntan i finansieringsplanen.
 Känslighetsanalyserna visar vad avgiften behöver vara för att resultatet och kassaflödet ska bli minst samma som i prognosen varje år i kalkylen.

10.3.1 Anslutning enligt prognos - 84%

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Föreningens lån	27 339 000	27 129 000	26 919 000	26 709 000	26 499 000	26 289 000	25 239 000
Räntekostnader	756 780	750 480	744 180	737 880	731 580	725 280	693 780
Övriga kostnader	1 168 608	1 182 398	1 196 464	1 210 812	1 225 446	1 240 373	1 319 607
Summa kostnader	1 925 388	1 932 878	1 940 644	1 948 692	1 957 026	1 965 653	2 013 387
Summa utgifter och avsättningar	1 726 290	1 735 180	1 744 374	1 753 878	1 763 698	1 773 840	1 829 618
Hyresintäkter	504 400	514 488	524 778	535 273	545 979	556 898	614 861
Avgiftsintäkter	1 259 855	1 283 052	1 310 753	1 336 968	1 363 708	1 390 982	1 535 757
Summa intäkter	1 764 255	1 799 540	1 835 531	1 872 242	1 909 687	1 947 880	2 150 617
Årets resultat	-161 133	-133 338	-105 113	-76 450	-47 339	-17 772	137 230
Betalnetto efter fondavstånd	37 965	64 360	91 157	118 364	145 989	174 040	320 999
Avgifter kr/m ² bostäder	857	874	891	909	927	946	1 044
Ändring årsavgift	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

10.3.2 100% anslutning

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Föreningens lån	21 000 000	20 790 000	20 580 000	20 370 000	20 160 000	19 950 000	18 900 000
Räntekostnader	630 000	623 700	617 400	611 100	604 800	598 500	567 000
Övriga kostnader	1 168 608	1 182 398	1 196 464	1 210 812	1 225 446	1 240 373	1 319 607
Summa kostnader	1 798 608	1 806 098	1 813 864	1 821 912	1 830 246	1 838 873	1 886 607
Summa utgifter och avsättningar	1 699 510	1 608 400	1 617 594	1 627 098	1 636 918	1 647 060	1 702 838
Hyresintäkter	105 600	107 712	109 866	112 064	114 305	116 591	128 726
Avgiftsintäkter	1 531 875	1 565 048	1 598 885	1 633 398	1 668 602	1 704 510	1 895 112
Summa intäkter	1 637 475	1 672 760	1 708 251	1 745 462	1 782 907	1 821 100	2 023 837
Årets resultat	-161 133	-133 338	-105 113	-76 450	-47 339	-17 772	137 230
Betalnetto efter fondavstånd	37 965	64 360	91 157	118 364	145 989	174 040	320 999
Avgifter kr/m ² bostäder	870	889	908	928	948	968	1 076
Ändring årsavgift	1,6%	1,7%	1,9%	2,0%	2,2%	2,3%	3,1%

10.3.3 90 % anslutning

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Föreningens lån ³	24 811 000	24 601 000	24 391 000	24 181 000	23 971 000	23 761 000	22 711 000
Räntekostnader	706 220	699 920	693 620	687 320	681 020	674 720	643 220
Övriga kostnader	1 168 608	1 182 398	1 196 464	1 210 812	1 225 446	1 240 373	1 319 607
Summa kostnader och avsättningar	1 874 828	1 882 318	1 890 084	1 898 132	1 906 466	1 915 093	1 962 827
Summa utgifter och avsättningar	1 675 730	1 684 620	1 693 814	1 703 318	1 713 138	1 723 280	1 779 058
Hyresintäkter	340 907	347 726	354 680	361 774	369 009	376 389	415 564
Avgiftsintäkter	1 372 788	1 401 255	1 430 291	1 459 908	1 490 117	1 520 931	1 684 493
Summa intäkter	1 713 695	1 748 980	1 784 971	1 821 682	1 859 127	1 897 320	2 100 057
Årets resultat	-161 133	-133 338	-105 113	-76 450	-47 339	-17 772	137 230
Betalnetto efter fondavsättning	37 965	64 360	91 157	118 364	145 989	174 040	320 999
Avgifter kr/m ² bostäder	866	884	903	921	940	960	1 063
Ändring av årsavgift	1,1%	1,2%	1,3%	1,3%	1,4%	1,5%	1,8%

10.3.4 80 % anslutning

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Föreningens lån ³	28 622 000	28 412 000	28 202 000	27 992 000	27 782 000	27 572 000	26 522 000
Räntekostnader	782 440	776 140	769 840	763 540	757 240	750 940	719 440
Övriga kostnader	1 168 608	1 182 398	1 196 464	1 210 812	1 225 446	1 240 373	1 319 607
Summa kostnader	1 951 048	1 958 538	1 966 304	1 974 352	1 982 686	1 991 313	2 039 047
Summa utgifter och avsättningar	1 751 950	1 760 840	1 770 034	1 779 538	1 789 358	1 799 500	1 855 278
Hyresintäkter	576 215	587 739	599 494	611 484	623 714	636 188	702 403
Avgiftsintäkter	1 213 700	1 237 461	1 261 697	1 286 418	1 311 633	1 337 353	1 473 875
Summa intäkter	1 789 915	1 825 200	1 861 191	1 897 902	1 935 347	1 973 540	2 176 277
Årets resultat	-161 133	-133 338	-105 113	-76 450	-47 339	-17 772	137 230
Betalnetto efter fondavsättning	37 965	64 360	91 157	118 364	145 989	174 040	320 999
Avgifter kr/m ² bostäder	862	878	896	913	931	949	1 046
Ändring av årsavgift	0,6%	0,5%	0,5%	0,5%	0,4%	0,4%	0,2%

³ Vid 80 % anslutning antas reverslånet öka till 7 622 000 kr.

40-3,5-70 % anslutning

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Föreningens lån ⁴	32 433 000	32 223 000	32 013 000	31 803 000	31 593 000	31 383 000	30 333 000
Räntekostnader	858 660	852 360	846 060	839 760	833 460	827 160	795 660
Övriga kostnader	1 168 608	1 182 398	1 196 464	1 210 812	1 225 446	1 240 373	1 319 607
Summa kostnader	2 027 268	2 034 758	2 042 524	2 050 572	2 058 906	2 067 533	2 115 267
Summa utgifter och avsättningar	1 828 170	1 837 060	1 846 254	1 855 758	1 865 578	1 875 720	1 931 498
Hyresintäkter	811 522	827 753	844 308	861 194	878 418	895 986	989 241
Avgiftsintäkter	1 054 618	1 073 668	1 093 103	1 112 928	1 133 149	1 153 774	1 263 256
Summa intäkter	1 866 135	1 901 420	1 937 411	1 974 122	2 011 567	2 049 760	2 252 497
Årets resultat	-161 133	-133 338	-105 113	-76 450	-47 339	-17 772	137 230
Betalnetto efter fondavsättning	37 965	64 360	91 157	118 364	145 989	174 040	320 999
Avgifter kr/m ² bostäder	856	871	887	903	919	936	1 025
Ändring årsavgift	-0,1%	0,3%	-0,5%	-0,7%	-0,9%	-1,0%	-1,9%

⁴ Vid 70 % anslutning antas reverslånet öka till 11 439 000 kr.

1.1 LÄGENHETSREDDOVISNING

Utanför	Vända	Öppna	Årsavgift	Årsavgift	Ingenjör	Miljöde	Årsavgift	Flyttavg.
1	1	3 rok	66,3	3,7207	4,4721	1 425 000	-	4 695
2	1	3 rok	66,3	3,7207	4,4721	1 425 000	-	4 695
3	2	3 rok	66,3	3,7207	4,4721	1 463 000	-	4 695
4	2	3 rok	66,3	3,7207	4,4721	1 463 000	-	4 695
5	1	2 rok	53,3	3,1448	3,7799	1 163 000	-	3 968
6	1	2 rok	53,3	3,1448	3,7799	1 163 000	-	3 968
7	1	2 rok	53,3	3,1448	-	1 163 000	-	75 484
8	2	3 rok	66,3	3,7207	4,4721	1 463 000	-	4 695
9	2	3 rok	66,3	3,7207	4,4721	1 463 000	-	4 695
10	2	3 rok	66,3	3,7207	4,4721	1 463 000	-	4 695
11	-	3 rok	66,3	3,7207	4,4721	1 388 000	-	4 695
12	-	3 rok	66,3	3,7207	4,4721	1 388 000	-	4 695
13	1	3 rok	66,3	3,7207	4,4721	1 425 000	-	4 695
14	1	3 rok	66,3	3,7207	4,4721	1 425 000	-	4 695
15	2	3 rok	66,3	3,7207	-	1 463 000	-	88 846
16	2	3 rok	66,3	3,7207	4,4721	1 463 000	-	4 695
17	-	1 rok	38	2,4954	-	825 000	-	59 456
18	-	1 rok	38	2,4954	2,9993	825 000	-	3 149
19	1	3 rok	66,3	3,7207	4,4721	1 425 000	-	4 695
20	2	3 rok	66,3	3,7207	-	1 425 000	-	86 169
21	2	3 rok	66,3	3,7207	4,4721	1 463 000	-	4 695
22	2	3 rok	66,3	3,7207	4,4721	1 463 000	-	4 695
23	-	3 rok	66,3	3,7207	4,4721	1 388 000	-	4 695
24	-	2 rok	66,3	3,7204	4,4718	1 313 000	-	4 695
25	-	3 rok	66,3	3,7207	4,4721	1 388 000	-	4 695
26	2	3 rok	66,3	3,7207	-	1 463 000	-	88 846
27	2	3 rok	66,3	3,7207	4,4721	1 463 000	-	4 695
28	2	3 rok	66,3	3,7207	4,4721	1 463 000	-	4 695
Parkeringsplatser, garage								
6 garage, 18 p-platser								
Totalt								
			1 760,8	100,00	100,00	31 771 000	6 339 000	104 985
							504 400	

Den årliga energiförbrukningen för hushållsel i en genomsnittlig lägenhet i Sverige är ca 2 500 kWh. Kostnaden för elförbrukningen beräknas till 3 500 kr.

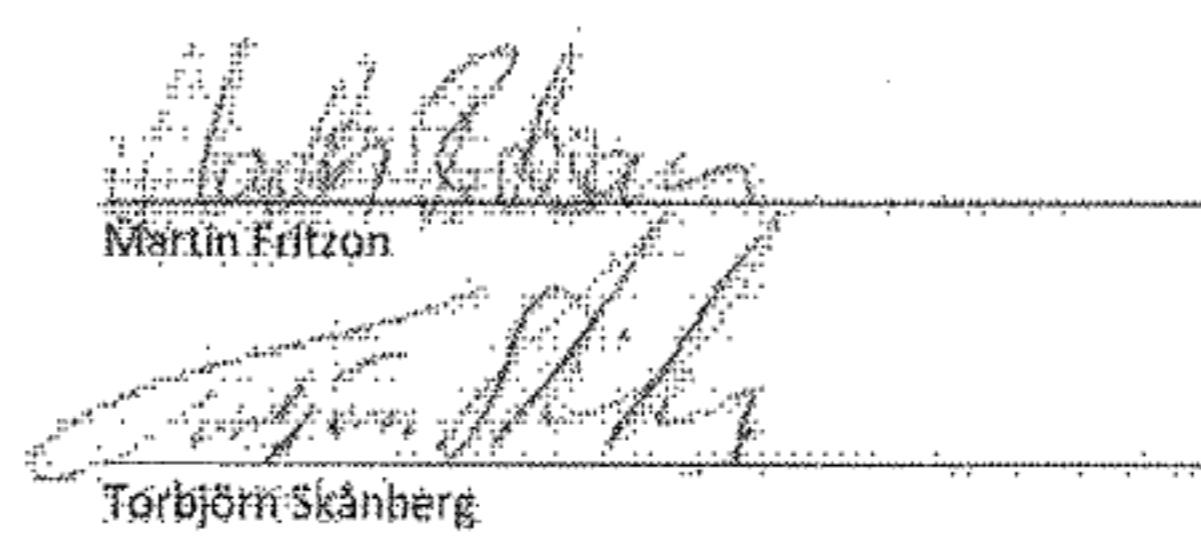
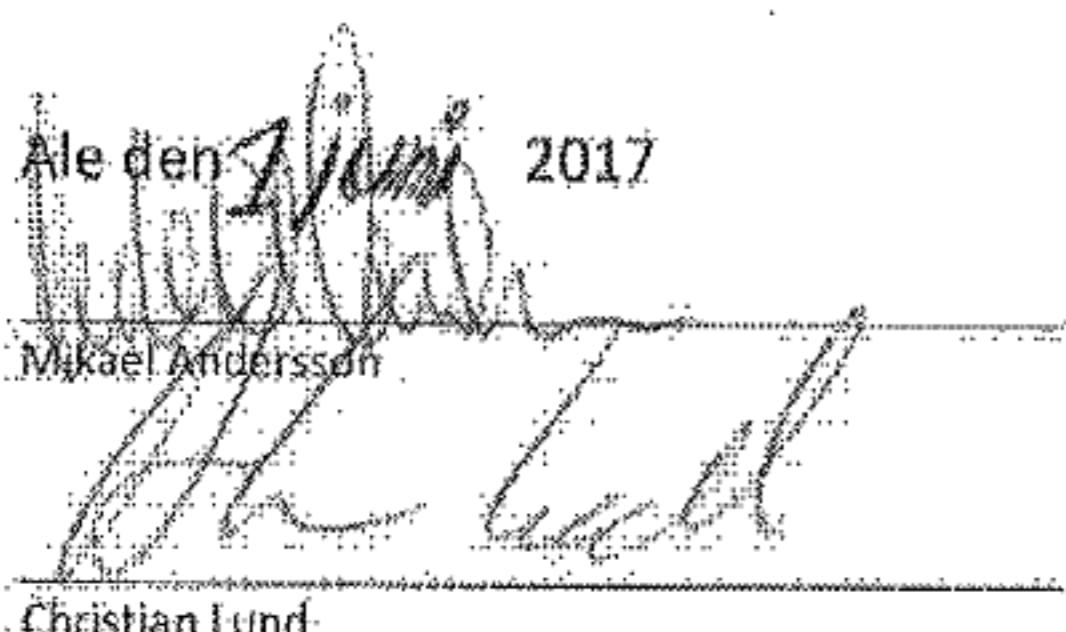
Kostnader för TV, telefon, bredband/fiber tillkommer. Kostnaden kan variera beroende på önskat utbud.

12 SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDOMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET

- A. Insats fastställes av styrelsen.
- B. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs dessutom en av styrelsen fastställd årsavgift som skall täcka vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande utgifter samt dess avsättning till fond. Som grund för fördelningen av årsavgifterna skall gälla lägenheternas andelstal.
- C. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 %, pantsättningsavgiften till högst 1 % och avgiften för andrahandsupplåtelse till högst 10 % av prisbasbeloppet.
- D. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Vad gäller installationer m.m. hänvisas till vad som stadgas under "Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter" i föreningens stadgar.
- E. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad teckna abonnemang för hushållsel och uppvärmning samt varmvatten.
- F. Bostadsrättshavaren rekommenderas att teckna en hemförsäkring med så kallat bostadsrättstillägg.
- G. Inom föreningen skall bildas följande fonder:
 - Fond för yttre underhåll
- H. I planen redovisade boareor baseras bl a på historiska uppgifter. Eventuella avvikelser från den sanna boarean enl Svensk Standard skall ej föranleda ändringar i insatser eller andelstal.
- I. De lämnade uppgifterna i denna ekonomiska plan angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidspunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
- J. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

»Signatursida följer»

16(16)



INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknad har, för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (1991:614), granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Furuhöjdterrassen (org nr 769634-8429).

Följande handlingar ligger till grund för granskningen;

Stadgat	Registreringsbevis
Teknisk Rapport inkl OVK status	Fastighets Fakta
Erlånsieringserbjudande från DNB	Transportavtal (ej påskrivet)
Aktieöverlåtelseavtal (ej påskrivet)	Avtal fastighetsköp (ej påskrivet)
Revers	

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända. De i planen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och planen framstår som hållbar. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

På grund av den företagna granskningen vilar planen, enligt min uppfattning, på tillförlitliga grunder.

Till grund för denna bedömning ligger att affären med fastigheten genomförs i enlighet med det pris, de kostnader samt övriga ekonomiska förutsättningar och villkor som anges i den ekonomiska planen.

Göteborg den 14 juni 2017



Björn Sahlin

Advokatfirman Wählin

Av Boverket förordnad intygsgivare

Sköldeberg FastighetsVärdering

INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Furuhöjdterrassen (709634-8429) i Ale kommun fär härmed avge följande intyg:

De faktiska uppgifterna som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av mig. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och planen framstår som hållbar.

Jag anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

På grund av den företagna granskningen kan jag som allmänt omdöme uttala att den ekonomiska planen enligt min uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Göteborg 2017-06-07



Gunnar Sköldeberg

Gunnar Sköldeberg Konsult AB

Av Boyerket förordnad intygsgivare.

Underlag som varit tillgängligt vid planens bedömande:

- * Registreringsbevis
- * Föreningsstadgar
- * Fastighetsdatautdrag
- * Teknisk besiktningsrapport
- * Låneoffert
- * Aktieöverlätelseavtalsförslag
- * Beställningshandling