allabrf.se

Registrerades av Bolagsverket
2019-09-04 13:29
R462806/19

Ekonomisk plan för

Bostadsrättsföreningen Gårdskvarteren

Organisationsnummer: 769635-4211



Nyckeltal för Bostadsrättsföreningen Gårdskvarteren

Insatser (genomsnitt)	42 332	kr/m² Boarea
Upplåtelseavgifter (genomsnitt)	0	kr/m² Boarea
Årsavgifter (genomsnitt)	785	kr/m² Boarea
Räntekänslighet Årsavgift (kalkylränta + 1%)	142	kr/m² Boarea
Bostadsrättsföreningens lån	14 200	kr/m² Boarea
Amortering och avsättning underhållsfond	117	kr/m² Boarea
Energiförbrukning (Värme, Varmvatten, Fastighetsel)	50	kWh/m² Boarea
Kalkylränta bostadsrättsföreningens lån	2,85	%
Hyra från bilplatser - andel av intäkter	4	%

Fastigheten

Kommun:	Kungsbacka
Församling	Kungsbacka
Fastighetsbeteckning:	Kolla 5:27, 5:28 Fastigheten innehas med äganderätt
Adress:	Lavavägen 3-6, Porfyrvägen 31, 33, Sandstensvägen 3, 5, 7, 9, 11 Smaragdvägen 4, 6, 8, 10, 12, Ädelstensvägen 1,3
Postadress:	434 51 resp. 434 52 Kungsbacka
Tomtareal:	7 026 m²

Bygglov beviljades 2018-04-12.
Bostadsrättsföreningen är lagfaren ägare av fastigheterna sedan 2018-10-17.
Färdigställandegrad för byggnation är, då denna plan undertecknas, ca 75%.
Föreningen kommer att bli ett s k "äkta" bostadsföretag.

Byggnader

Bostadshus

Hustyp:	Flerbostadshus och radhus
Antal:	Två flerbostadshus med 31 lägenheter/hus och två radhuslängor med 5 radhus i varje.
Våningsantal:	2 våningar
Färdigställandeår:	2020

Husen omfattar två kvarter. Kvarteren är byggda runt varsin gemensam innergård och består av varsitt flerbostadshus i vinkel och varsin radhuslänga.
Bostadshusen är belägna inbördes på ett sätt så att ändamålsenlig samverkan i en enda förening föreligger.

Övriga hus: Två cykelförråd (ett per innergård)

Boarea: 4 566,0 m²

Byggnadsbeskrivning

Allmänt radhus & flerbostadshus

Grundläggning	Betongplatta på mark
Bärande stomme	Trä
Yttervägg	Träväggar med liggande träpanel
Innerväggar ej bärande	Microlit, gipsskiva, regelverk
Yttertak	Betongpannor, sedum på cykelhus, samt takpapp på förråd.
Plåtarbeten	Hängrännor, fotplåt, stuprör, droppbleck och dylikt utföres med plåt eller liknande
Ventilation	FTX (från- och tilluftsventilation med värmeåtervinning)
Elinstallation	Elcentral med automatsäkring och jordfelsbrytare. Samtliga bostäder har eget elabonnemang för hushållsel.
TV/Tele/Data	I månadsavgiften ingår Telia Triple Play - Kollektivt bredband 100/100 Mbit/s, Kollektiv bredbandstelefoni, Kollektiv TV, tv-paket Lagom
VA	Kommunalt VA. Gemensamt abonnemang för flerbostadshus. Eget abonnemang för varje radhus.

Allmänt flerbostadshus

Rumshöjd	Generellt 2,60 m på bottenplan och 2,50 m på plan 1. Nedsänkt tak i bad/tvätt samt vid inklädnader, generellt 2,20 m.
Balkong/Uteplats	Lägenheter i markplan har uteplats med häck eller staket. Balkongerna och uteplatserna består av miljövänligt trä. Uteplatserna och balkongerna avskiljs med förråd eller plank.
Postbox	Finns i entrén till varje hus.
Soptunnor	Miljörum vid entréer.
Värmesystem	Bostadshusen värms med fjärrvärme, med vattenburna radiatorer och har gemensamt abonnemang.
Tomtmark	Gemensam vistelseyta på gården.
Parkering	På innergårdens parkering alternativt på gatorna i området med boendekort.

Allmänt radhus

Rumshöjd	Generellt 2,50 m. Nedsänkt tak i bad/tvätt samt vid inklädnader 2,20 m.
Brevlåda	Placerad vid huset.
Soptunnor	Vid varje hus finns sopkärl för hushållssopor, övrig källsortering sker i föreningens miljörum.
Värmesystem	Bostadshusen värms med fjärrvärme, vattenburen golvvärme i entrévåning, radiatorer på plan 2.Varje radhus har en fjärrvärmecentral och eget abonnemang.
Tomtmark	Entrégång i betongmarksten. Uppfart asfalteras. Uteplats i miljövänligt trä, övrig mark beläggs med färdig gräsmatta. Häckplantering runt uteplats alternativt gräsyta. Gemensam vistelseyta på gården.
Parkering	En plats vid huset. Gavelhus har plats för två eller tre bilar. Ingår i upplåtelsen.

Inflyttning

Inflyttning kommer att ske	Porfyrv 31, 33, Lavav 4,6, Smaragdv 4, 6, 8, 10, 12	Dec 2019
	Lavav 3, 5, Ädelstensv 1, 3, Sandstensv 3, 5, 7, 9, 11	Mars - Maj 2020

Utgift för anskaffandet av föreningens fastighet/er

Utgift för förvärv av fastigheten*	56 646 tkr
Utgift för entreprenadavtal	201 481 tkr
Total slutligt känd utgift	258 127 tkr
Netto att finansiera	258 127 tkr

*) Fastigheten, exploateringskostnader samt andelar i markbolag

Bokfört värde på föreningens fastighet/er

Bokfört värde mark (preliminärt)	57 104 tkr
Bokfört värde byggnad (preliminärt)	201 024 tkr
Summa bokfört värde	258 127 tkr

Finansiering

Anskaffningskostnaden finansieras genom medlemmarnas insatser och bostadsrättsföreningens lån.

SEB har lämnat en bindande offert avseende föreningens bottenlån.
Som säkerhet för lånen lämnas pantbrev i föreningens fastighet med bästa inomläge.

Medlemmarnas insatser	193 290 tkr
Bottenlån	64 837 tkr
Summa finansiering	258 127 tkr

Kapital

Ränta och amortering

	Belopp	Räntesats *)	Ränta	Amortering **)	Ränta+ Amortering	
	tkr	%	tkr	tkr	tkr	
Bottenlån	64 837	2,85	1 848	305	2 153	ränta preliminär
Summa kapital	64 837	2,85	1 848	305	2 153	

Ränta och amortering år 1-6, år 11 och år 16:

	År 1 tkr	År 2 tkr	År 3 tkr	År 4 tkr	År 5 tkr	År 6 tkr	År 11 tkr	År 16 tkr
Ränta	1 848	1 839	1 830	1 822	1 813	1 804	1 747	1 670
Amortering	305	305	305	305	305	406	541	721
Summa utbetalningar	2 153	2 144	2 135	2 127	2 118	2 210	2 288	2 391

*) I ekonomisk plan har tagits höjd för en högre ränta än bedömt ränteläge vid slutplacering av föreningens bottenlån. Föreningen har därmed en räntereserv motsvarande mellanskillnaden mellan nivå i ekonomisk plan och bedömd nivå vid slutplacering. Denna mellanskillnad kan t.ex. användas till extraamortering.
Vid slutplacering planeraneras bottenlånet placeras lika på räntebindning 3 mån, 2 år och 5 år. Genomsnittlig ränta per 2019-08-20 0,75%.
**)Amortering på bottenlån planeras att ske enligt en 50-årig serieplan i femårstrappa. Amorteringsplan är ej fastställd.

Avskrivningar år 1-6, år 11 och år 16

	År 1 tkr	År 2 tkr	År 3 tkr	År 4 tkr	År 5 tkr	År 6 tkr	År 11 tkr	År 16 tkr
Avskrivning byggnad	2 794	2 794	2 794	2 794	2 794	2 794	2 794	2 794
Summa *	2 794	2 794	2 794	2 794	2 794	2 794	2 794	2 794
Redovisat resultat *	-2 260	-2 256	-2 251	-2 246	-2 242	-2 135	-1 974	-1 765

*) Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på bokfört byggnadsvärde uppdelat i olika komponenter från färdigställande enligt en rak avskrivningsplan på i genomsnitt cirka 100 år, i enlighet med Bokföringsnämndens råd och vägledning som trätt i kraft 2014-01-01. Föreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar samt avsättning till yttre underhållsfond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan å ena sidan komponentavskrivningsplan och å andra sidan amorteringsplan samt avsättning till fond för yttre underhåll.

Lägenheter

Lägenhetstyp	Antal
1 RoK	16
2 RoK	26
3 RoK	16
4 RoK	4
5 RoK	10
Summa	72

Rumsbeskrivning

Rum	Golv	Vägg	Övrigt
Kök	Ekparkett	Målad	Energieffektiva vitvaror i vitt. Separat kyl och frys alternativt kyl/frys i mindre lägenheter, induktionshäll, inbyggd ugn i underskåp, diskmaskin, mikrovågsugn. Bänkskiva i laminat. Underlimmad diskho i rostfritt. Underbyggd kolfilterfläkt.
Badrum/dusch	Klinker	Kakel	Golvstående WC. Kommod med handfat och spegelskåp. Duschplats med duschväggar i glas. I radhus badkar på övervåning. Vit tvättmaskin och torktumlare alternativt kombimaskin.
Wc/tvätt & tvätt i lägenhet	Klinker	Kakel	Vit tvättmaskin och torktumlare. Bänkskiva laminat.
Tvätt i radhus	Klinker	Målad	Vit tvättmaskin och torktumlare. Bänkskiva laminat med överlimmad ho.
Övriga rum	Ekparkett	Målad	

Allmänt: Vita målade innertak i lägenhet i flerbostadshus, vita gipsplank i innertak i radhus. Vita, släta, fabrikslackerade innerdörrar. Fönsterbänkar i natursten. Vita, släta garderobsluckor.

Övrigt: Vitmålad trätrappa med trappsteg och handledare i ek.(Gäller endast radhus.)

Gemensamt

Gemensamma utrymmen:

I huset finns gemensamma utrymmen för:

Miljörum med källsortering
Cykelförråd

Dessutom finns gemensam:

Telia Triple Play
Postboxar i entrén (i flerbostadshusen)
Innergård (en per kvarter)

Lägenhetsförråd:

Varje lägenhet i flerbostadshus har ett förråd som är placerat på balkong/uteplats, i separat utrymme eller inne i lägenheten. Alla förråd utanför bostaden är kallförråd.
Radhusen har ett kallförråd i anslutning till entrén och ett på baksidan av huset.

Parkering

Föreningen har 28 parkeringsplatser för uthyrning till medlemmarna (14 per innergård).
I upplåtelsen till varje radhus ingår egen uppfart med plats för en, två eller tre bilar.

Försäkring

Föreningens fastighet kommer vid färdigställandet vara fullvärdesförsäkrad.
Styrelseansvarsförsäkring och bostadsrättstillägg ingår. Försäkringsbolag är ännu ej fastställt.

Taxeringsvärde

Beräknat taxeringsvärde (tkr) året efter färdigställande 2021

	Bostäder
Mark	19 314
Byggnad	63 142
Totalt	82 456

Taxeringsvärdet beräknas öka i takt med inflationen.

Upplåtelse

Föreningen avser upplåta alla lägenheter med bostadsrätt snarast efter det att den ekonomiska planen registrerats, vilket beräknas ske under september 2019.

Driftutbetalningar

Inflationsantagande enligt Riksbankens långsiktiga mål	2,00%	
Uppvärmning (flerbostadshus)	181 tkr	preliminär
Ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel och städning	336 tkr	preliminär
Renhållning och återvinning	171 tkr	preliminär
VA-utbetalningar (flerbostadshus)	299 tkr	preliminär
Fastighetsel	90 tkr	preliminär
Fastighets- och styrelseansvarsförsäkring	73 tkr	preliminär
Telia Triple Play	171 tkr	preliminär
Övriga utbetalningar	49 tkr	preliminär
Summa driftutbetalningar	1 370 tkr	

Driftutbetalningar år 1-6, år 11 och år 16:

	År 1 tkr	År 2 tkr	År 3 tkr	År 4 tkr	År 5 tkr	År 6 tkr	År 11 tkr	År 16 tkr
Uppvärmning *	181	185	188	192	196	200	221	244
Fast-skötsel och adm.*	336	343	350	357	364	371	410	452
Renhållning och återvinning*	171	175	178	182	185	189	209	230
VA-kostnader*	299	305	312	318	324	331	365	403
Fastighetsel*	90	91	93	95	97	99	109	121
Försäkringar*	73	75	76	78	79	81	89	98
Fastighets-avgift och -skatt **	0	0	0	0	0	0	0	135
Telia Triple Play *	171	174	178	181	185	189	208	230
Övriga utbetalningar*	49	50	51	52	53	54	60	66
Summa driftkostnader	1 370	1 398	1 426	1 455	1 483	1 514	1 671	1 979

*) Driftutbetalningarna beräknas öka i takt med inflation.

**) Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift. Fastighetsskatt för bostäder som belöper på tiden tom 2020-12-31 ingår i anskaffningskostnaden.
Fastighetsavgift för bostäder gäller from år 16.

Följande kostnader belastar bostadsrättshavarna direkt genom eget abonnemang el. likn:

Inre underhåll av lägenheten
Hushållsel
Hemförsäkring
Bilplats (ej radhusen)
Fjärrvärme och vatten (radhusen)

Fondavsättning för underhåll och resultatutjämning

Avsättning till fond för yttre underhåll *	229 tkr
Summa fondavsättning	229 tkr

*) Årlig avsättning till underhållsfond skall första året ske i enlighet med ekonomisk plan och därefter enligt separat underhållsplan. I flerårskalkylen ingår årlig ökning av fondavsättningen i takt med inflation.

Årliga utbetalningar

Kapital	2 153 tkr
Drift	1 370 tkr
Fondavsättning	229 tkr
Summa utbetalningar	3 752 tkr

Årliga inbetalningar

Årsavgifter		785 kr/m²	3 584 tkr
Hyresinbetalningar			
Övriga bilplatser	28 st	(500 kr/pl * mån)	168 tkr
Summa inbetalningar			3 752 tkr

Fördelning av årsavgifter sker med hjälp av andelstal, i enlighet med föreningens stadgar. Andelstalens beräkning bygger till största delen på lägenhetens boarea samt därutöver på på hur lägenheten är utrustad, antal våtrum, balkong, uteplats, eget abonnemang för värme och VA m.m.

Årliga inbetalningar år 1-6, år 11 och år 16:

	År 1 tkr	År 2 tkr	År 3 tkr	År 4 tkr	År 5 tkr	År 6 tkr	År 11 tkr	År 16 tkr
Årsavgifter	3 584	3 655	3 729	3 803	3 879	3 957	4 369	4 823
Hyresinbetalningar								
Övriga bilplatser	168	171	175	178	182	185	205	226
Summa hyresinbetalningar	3 752	3 826	3 904	3 981	4 061	4 142	4 574	5 049

Flerårskalkyl vid olika ränte och inflationsantaganden

Räntescenarios

Årsavgift (kr/m²) i olika räntelägen*

År	1% lägre	2,85%	1% högre
1	643	**785**	927
2	659	**801**	942
3	676	**817**	957
4	693	**833**	973
5	710	**850**	989
6	728	**867**	1 005
11	823	**957**	1 091
16	928	**1 056**	1 185

Inflationsscenarios

Årsavgift (kr/m²) vid olika inflation*

År	1% lägre	2,00%	1% högre
1	785	**785**	785
2	797	**801**	804
3	810	**817**	823
4	823	**833**	843
5	836	**850**	863
6	850	**867**	884
11	921	**957**	996
16	998	**1 056**	1 123

*) Angivna årsavgifter utgör genomsnittlig årsavgift för föreningens samtliga bostadsrättslägenheter.

Adr-ess	Lgh-nr Brf	Lgh-nr Lantmäteriet	Lägenhets-storlek	Boarea m²	Insats kr	Årsavgift* kr/mån	Del av årsavgift som avser energi* Varmvatten kr/nmån	Årsavgift kr/mån exkl energi för varmvatten	Andelstal %
Ädelstensvägen 3	1-1001	1001	2 rok	54,5	2 445 000	3 810	119	3 690	1,2756
	1-1002	1002	1 rok	31	1 695 000	2 758	68	2 690	0,9235
	1-1003	1003	3 rok	72,5	3 195 000	4 894	159	4 735	1,6386
	1-1004	1004	3 rok	79	3 295 000	5 228	173	5 055	1,7507
	1-1101	1101	2 rok	54,5	2 395 000	3 758	119	3 639	1,2583
	1-1102	1102	1 rok	31	1 695 000	2 706	68	2 638	0,9062
	1-1103	1103	3 rok	72,5	3 045 000	4 842	159	4 683	1,6213
	1-1104	1104	3 rok	79	3 245 000	5 177	173	5 004	1,7334
Ädelstensvägen 1	2-1001	1001	2 rok	42	1 845 000	3 274	92	3 182	1,0963
	2-1002	1002	2 rok	50	2 095 000	3 739	110	3 629	1,2519
	2-1003	1003	1 rok	31	1 645 000	2 758	68	2 690	0,9235
	2-1004	1004	4 rok	88	3 595 000	5 693	193	5 500	1,9062
	2-1101	1101	2 rok	42	1 945 000	3 274	92	3 182	1,0963
	2-1102	1102	2 rok	50	2 195 000	3 687	110	3 578	1,2346
	2-1103	1103	1 rok	31	1 645 000	2 706	68	2 638	0,9062
	2-1104	1104	4 rok	88	3 445 000	5 641	193	5 449	1,8890
Lavavägen 5	3-1001	1001	2 rok	54,5	2 495 000	3 810	119	3 690	1,2756
	3-1002	1002	2 rok	53	2 545 000	3 894	116	3 778	1,3038
	3-1003	1003	2 rok	54,5	2 345 000	3 810	119	3 690	1,2756
	3-1101	1101	2 rok	54,5	2 445 000	3 758	119	3 639	1,2583
	3-1102	1102	1 rok	31	1 745 000	2 706	68	2 638	0,9062
	3-1103	1103	1 rok	31	1 745 000	2 706	68	2 638	0,9062
	3-1104	1104	2 rok	54,5	2 345 000	3 758	119	3 639	1,2583
Lavavägen 3	4-1001	1001	3 rok	79	3 445 000	5 376	173	5 203	1,8001
	4-1002	1002	3 rok	72,5	3 245 000	4 894	159	4 735	1,6386
	4-1003	1003	1 rok	31	1 795 000	2 758	68	2 690	0,9235
	4-1004	1004	2 rok	54,5	2 495 000	3 810	119	3 690	1,2756
	4-1101	1101	3 rok	79	3 395 000	5 324	173	5 151	1,7828
	4-1102	1102	3 rok	72,5	3 095 000	4 842	159	4 683	1,6213
	4-1103	1103	1 rok	31	1 745 000	2 706	68	2 638	0,9062
	4-1104	1104	2 rok	54,5	2 445 000	3 758	119	3 639	1,2583
Lavavägen 4	5-1001	1001	2 rok	54,5	2 445 000	3 810	119	3 690	1,2756
	5-1002	1002	1 rok	31	1 745 000	2 758	68	2 690	0,9235
	5-1003	1003	3 rok	72,5	2 995 000	4 894	159	4 735	1,6386
	5-1004	1004	3 rok	79	3 395 000	5 376	173	5 203	1,8001
	5-1101	1101	2 rok	54,5	2 395 000	3 758	119	3 639	1,2583
	5-1102	1102	1 rok	31	1 695 000	2 706	68	2 638	0,9062
	5-1103	1103	3 rok	72,5	2 895 000	4 842	159	4 683	1,6213
	5-1104	1104	3 rok	79	3 345 000	5 324	173	5 151	1,7828
Lavavägen 6	6-1001	1001	2 rok	54,5	2 295 000	3 810	119	3 690	1,2756
	6-1002	1002	2 rok	53	2 495 000	3 894	116	3 778	1,3038
	6-1003	1003	2 rok	54,5	2 445 000	3 810	119	3 690	1,2756
	6-1101	1101	2 rok	54,5	2 295 000	3 758	119	3 639	1,2583
	6-1102	1102	1 rok	31	1 695 000	2 706	68	2 638	0,9062
	6-1103	1103	1 rok	31	1 695 000	2 706	68	2 638	0,9062
	6-1104	1104	2 rok	54,5	2 395 000	3 758	119	3 639	1,2583
Porfyrvägen 33	7-1001	1001	4 rok	88	3 495 000	5 693	193	5 500	1,9062
	7-1002	1002	1 rok	31	1 695 000	2 758	68	2 690	0,9235
	7-1003	1003	2 rok	50	2 195 000	3 739	110	3 629	1,2519
	7-1004	1004	2 rok	42	1 895 000	3 274	92	3 182	1,0963
	7-1101	1101	4 rok	88	3 345 000	5 641	193	5 449	1,8890
	7-1102	1102	1 rok	31	1 695 000	2 706	68	2 638	0,9062
	7-1103	1103	2 rok	50	2 295 000	3 687	110	3 578	1,2346
	7-1104	1104	2 rok	42	1 995 000	3 274	92	3 182	1,0963

	Adr-ess	Lgh-nr Brf	Lgh-nr Lantmäteriet	Lägenhets-storlek	Boarea m²	Insats kr	Årsavgift* kr/mån	Del av årsavgift som avser energi* Varmvatten kr/nmån	Årsavgift kr/mån exkl energi för varmvatten	Andelstal %
	Porfyrvägen 31	8-1001	1001	3 rok	79	3 245 000	5 228	173	5 055	1,7507
		8-1002	1002	3 rok	72,5	3 145 000	4 894	159	4 735	1,6386
		8-1003	1003	1 rok	31	1 795 000	2 758	68	2 690	0,9235
		8-1004	1004	2 rok	54,5	2 495 000	3 810	119	3 690	1,2756
		8-1101	1101	3 rok	79	3 195 000	5 177	173	5 004	1,7334
		8-1102	1102	3 rok	72,5	2 995 000	4 842	159	4 683	1,6213
		8-1103	1103	1 rok	31	1 745 000	2 706	68	2 638	0,9062
		8-1104	1104	2 rok	54,5	2 445 000	3 758	119	3 639	1,2583
Smaragdv.	12	30-1001		5 rok	116	4 295 000	5 494	0	5 494	1,8396
	10	30-1002		5 rok	116	3 995 000	5 494	0	5 494	1,8396
	8	30-1003		5 rok	116	3 995 000	5 494	0	5 494	1,8396
	6	30-1004		5 rok	116	3 995 000	5 494	0	5 494	1,8396
	4	30-1005		5 rok	116	4 195 000	5 494	0	5 494	1,8396
Sandstensv.	3	29-1001		5 rok	116	4 195 000	5 494	0	5 494	1,8396
	5	29-1002		5 rok	116	3 895 000	5 494	0	5 494	1,8396
	7	29-1003		5 rok	116	3 895 000	5 494	0	5 494	1,8396
	9	29-1004		5 rok	116	3 895 000	5 494	0	5 494	1,8396
	11	29-1005		5 rok	116	4 295 000	5 494	0	5 494	1,8396
	Summa				4 566	193 290 000	298 646	7 460	291 187	100,00

*) I angiven årsavgift ingår, för lägenheterna i flerbostadshus, kostnad för kallvatten samt normalförbrukning av energi för uppvärmning av vatten. Förbrukning av energi för uppvärmning av vatten kommer att mätas separat för varje lägenhet och aviseras i efterskott tillsammans med månadsavgiften. Kostnad för hushållsel tillkommer via eget abonnemang

För radhusen tillkommer kostnad för fjärrvärme (inkl uppvärmning av vatten), kallvatten och hushållsel. Varje radhus tecknar egna abonnemang

För radhusen beräknas kostnaden för uppvärmning till ca 800 kr/mån, kallvatten till ca 500 kr/mån och hushållsel ca 450 kr/mån.

Kostnaden varierar beroende på hushållets sammansättning och levnadsvanor.

Särskilda förhållanden

A Bostadsrättshavare skall betala insats samt av styrelsen beslutad årsavgift.
Årsavgifterna fördelas med ledning av respektive lägenhets andelstal.
Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift skall tas ut enligt föreningens stadgar.
Avgift för andrahandsuthyrning av bostadsrätt skall tas ut enligt föreningens stadgar.
Upplåtelseavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.

B Bostadsrättsföreningen har tecknat eller kommer att teckna bland annat följande avtal:
Andelsöverlåtelseavtal avseende Mölnor Nord ek. för.
Avtal med Veidekke Villatomter AB avseende köp av del av fastigheterna Kungsbacka Kolla 5:27 och 5:28.
Totalentreprenadavtal med Veidekke Bostad AB avseende byggnation på föreningens fastigheter.
Avtal med el-nätägare
Avtal med el-energileverantör
Avtal avseende fastighetsskötsel och städning
Avtal med RB Fastighetsägare (Riksbyggen) avseende administrativ/ekonomisk förvaltning
Renhållnings- och återvinningsavtal
VA-abonnemang
Fastighets- och styrelseansvarsförsäkring inkl. bostadsrättstillägg.
Fjärrvärmeabonnemang
Kollektivt avtal med Telia avseende Triple Play
Avtal om överföring och kontroll av mätdata avseende förbrukning av energi för varmvatten med Techem.
Avtal med SEB om finansiering under byggtiden samt slutfinansiering av bottenlån.
Förmedlingsuppdrag med fastighetsmäklare, Länsförsäkringar Fastighetsförmedling.

C Bostadsrättsföreningen har förvärvat del av fastigheterna Kungsbacka Kolla 5:27, 5:28 genom att köpa andelarna i Mölnor Nord ek.för., som var ägare till del av fastigheterna. Resterande del av fastigheterna (motsvarande mark för radhusen) förvärvades genom fastighetsköp.

Mölnor Nord ekonomisk förenings del av fastigheterna har överförts till bostadsrättsföreningen till bokfört värde genom en verksamhetsöverlåtelse.

Anskaffningsvärdet för andelarna kommer att skrivas ned och markvärdet på fastigheterna att skrivas upp med motsvarande belopp. Efter dessa åtgärder motsvarar fastigheternas redovisade värde marknadsvärdet.

Fastighetsinnehavet kommer att ha ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga, motsvarande det uppskrivna beloppet 20 051 675 kronor.

Bostadsrättsföreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld om preliminärt ca 4 300 000 kr (för närvarande 21,4 % i statlig inkomstskatt). Skulle bostadsrättsföreningen ändå överlåta fastigheterna eller del av fastigheterna till någon annan faller den uppskjutna skatten ut till betalning i motsvarande mån.

D Uppgifterna i denna ekonomiska plan hänför sig till de förutsättningar som gällde vid tidpunkten för upprättandet.

E I övrigt hänvisas till föreningens stadgar.

Styrelsen ansöker samtidigt om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Göteborg 2019-08-26

Olle Kruus Åke Ahlinder Anna Salqvist

allabrf.se

INTYG

avseende Bostadsrättsföreningen Gårdskvarteren, orgnr. 769635-4211, Kungsbacka kommun.

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomisk plan undertecknad 2019-08-26, får härmed avge följande intyg.

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

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Vidare anser vi att förutsättningarna enligt 1 kap. 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda.

Kostnad för fastighetens förvärv avser slutlig kostnad.

Vi har ej besökt fastigheten då vi anser att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för vår granskning.

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.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder

Stockholm den 30 augusti 2019

Jan-Olof Sjöholm

Björn Olofsson

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer.

allabrf.se

Bilaga till granskningsintyg dat 2019-08-30 för Brf Gårdskvarteren

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Registreringsbevis daterat 2017-10-04
Föreningens Stadgar registrerade 2017-10-04
Bankoffert 2018-02-12
Email från Bank ang. räntor 2019-08-20
Fastighetsfakta 2019-08-28
Bygglov 2018-04-12
Startbesked 2018-06-01
Andelsöverlåtelseavtal 2018-09-18
Köpekontrakt rörelse 2018-09-18
2 st Köpebrev fastighet 2018-09-18
2 st Köpekontrakt fastighet 2018-09-18
2 st Transportköpebrev 2018-09-18
Totalentreprenadkontrakt 2018-09-21
Sammanställning Anskaffningskostnad färdig fastighet 2018-09-19
Fastställande av slutlig anskaffningskostnad 2019-08-26
Förbindelse från Veidekke ASA 2018-09-21
Beräkning tax.värde
Beräkning Komponentavskrivning K3
Beräkning driftkostnader 2019-08-27
Situationsplan
Energiberäkning