

**Registrerad av Bolagsverket 2016-12-22**

Organisationsnummer 769629-5687

2016122004436

**EKONOMISK PLAN för  
Bostadsrättsföreningen  
Norra Stranden 2 i Ulricehamn,  
Ulricehamns kommun**

Inneliggande ekonomisk plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Kostnaden för föreningens fastighet
- D. Preliminär finansieringsplan
- E. Beräkning av föreningens löpande kostnader och intäkter, år 1
- F. Redovisning av lägenheter
- G. Ekonomisk prognos
- H. Känslighetsanalys
- I. Särskilda förhållanden  
Intyg enligt bostadsrättslagen



## A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Norra Stranden 2 i Ulricehamn, Ulricehamns kommun, org. nr. 769629–5687 som registrerats hos Bolagsverket 2015-02-11 har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder med bostadsrätt samt mark i anslutning till föreningens hus utan begränsning i tid.

Under början av 2016 påbörjades nybyggnad av sammanlagt 67 lägenheter.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske inför planerad inflyttning/tillträde i januari/februari 2017, så snart denna plan registrerats hos Bolagsverket.

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 ifråga om kostnader för fastighetens förvärv på nedan redovisad slutkostnad. Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader etc. grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållande.

Bostadsrättsföreningen Norra Stranden 2 i Ulricehamn har förvärvat aktierna i Åsunden Fastighets 3 AB, org. nr. 556992–4813. I detta bolag fanns endast en fastighet som gjort det möjligt för bostadsrättsföreningen att bygga bostadsrätter. Efter förvärvet av aktierna överläts fastigheten till bostadsrättsföreningen via en så kallad underprisöverlåtelse. Detta medför en latent skatteskuld som endast utlöses om föreningen avyttrar fastigheten.

Enligt entreprenadkontrakt genomföres byggnadsprojekt som totalentreprenad av Hökerum Bygg AB, Boråsvägen 15 C, 523 27 Ulricehamn.

Observera att den i Bofaktabroschyren redovisade allmänna bryggan i sjön kan komma att utgå då bygglov ej erhållits vid tiden för upprättandet av denna ekonomiska plan. Kostnadsreglering för detta har gjorts, se sidan 5.

Då den slutliga kostnaden har redovisats på en extra stämma 2016-12-21, och före det att upplåtelse sker, är föreningen ej skyldig att hos Bolagsverket ställa den säkerhet för inbetalda insatser och ev. upplåtelseavgifter som omnämns i 4 kap 2 § 2p. Bostadsrättslagen samt 12 och 14 §§ bostadsrättsförordningen.

## B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Bogesund 1:54, Ulricehamns kommun
Adress:	Norra Strandgatan 1A Ulricehamn
Tomtyta:	5 056 m <sup>2</sup>
Total boarea BOA i bostadsrätterna:	4 685 m <sup>2</sup>
Byggnadens utformning:	67 st lägenheter i ett punkthus med 14 våningar

### Gemensamma anordningar

Gemensamma VA-serviser samt VA-system.

Tv-mottagning via bredbandsleverantör. Avtalet för TV, anslutning till bredband och telefoni är tecknat gemensamt i föreningen. Den fasta avgiften för dessa tjänster kommer att debiteras utöver månadsavgiften enligt tabellen sidorna 8–9.

### Gemensamma utrymmen

På entréplan finns bastu, relax, två övernattningsrum och ett rullstolsförråd. På plan 11 finns en gemensam takterrass och ett kalasrum.

### Gemensamma anordningar på tomtmark

Gång- och körytor

Planteringar

Grönytor

Cykelparkeringar

Parkeringar

Carportar

Ett gårdshus som innehåller cykelförråd och soprum

Ett gårdshus som innehåller lägenhetsförråd

### Parkeringar

Föreningen förfogar över 72 stycken utvändiga parkeringsplatser varav 5 stycken är avsedda för besöksparkeringar och 15 stycken i carport med el.

### Bostadsrätternas biutrymmen

Lägenhetsförråd, ett per lägenhet, finns på entréplan, våning 11 samt i ett gårdshus på fastigheten.

### Gemensamhetsanläggningar/servitut

Fastigheten ingår i gemensamhetsanläggningen Bogesund ga:9, som består av utfartsväg, med fastigheterna Bogesund 1:335 och Bogesund 1:336.

Fastigheten ingår även i gemensamhetsanläggningen Bogesund ga:10, som består av uterum med tillhörande uteplats och gångvägar som behövs för att ta sig till uterummet.

Föreningens fastighet belastas av ett servitut gällande elledning, fjärrvärmekulvert och fiberkabel samt spill- och vattenservis till förmån för fastigheten Bogesund 1:336.

Fastigheten 1:335 belastas av ett servitut gällande elservis till förmån för föreningens fastighet.

Fastigheten 1:336 belastas av ett servitut gällande elledning och elservis till förmån för föreningens fastighet.

Ovan beskrivna servitut är inskickade till Inskrivningsmyndigheten men ej inskrivna.

Fastigheten Bogesund 1:86 belastas av ett servitut gällande dagvatten till förmån för föreningens fastighet. Servitutet kommer att skickas in till Inskrivningsmyndigheten.

### Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Pålning
Bärande stommar:	Betongelement
Fasader:	Målade sandwichelement
Lägenhetsskiljande väggar:	Betong
Innerväggar:	Gips på stålreglar
Bjälklag:	Betong
Yttertak:	Takpapp
Entrédörrar:	Aluminiumdörrar
Tamburdörrar:	Eklaminerade plåtdörrar
Fönster:	Trä och aluminium. U-värden för fönster uppfyller byggnorm.
Värmesystem:	Fjärrvärme
Ventilation:	Frånluft via kök och badrum. Tilluft via aktiva tilluftsdon, typ Acticon.
Hiss:	Personhiss

**Kortfattad rumsbeskrivning**

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall	Klinker	Vitmålade väggar/tapet	Vitmålat	
Allrum	Parkett	Vitmålade väggar/tapet	Vitmålat	Fönsterbänkar kalksten
Sovrum	Parkett	Vitmålade väggar/tapet	Vitmålat	Fönsterbänkar kalksten, garderober
Kök	Parkett	Vitmålade väggar/tapet	Vitmålat	Häll och ugn, kyl/frys, diskmaskin
Badrum	Klinker	Kakel	Vitmålat	Wc, tvättställ, dusch, tvättmaskin, torktumlare och komfortvärme

**Övrigt**

Jordfelsbrytare, IP-telefoni och analoga tv-uttag i samtliga lägenheter samt uttag för bredband (anslutet via fiber).

Lägenhetsförråd finns till varje lägenhet.

**Försäkringar**

Fastigheten avses bli fullvärdesförsäkrad.

## C. KOSTNADEN FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Offererad köpeskilling för föreningens fastighet och nybyggnadskostnader (inkl. mervärdesskatt och lagfartskostnader samt kostnader för föreningsbildande, säkerheter och ekonomisk plan etc.)	152 396 700 kr
Oförutsett/kassareserv*	250 000 kr
<b>TOTAL ANSKAFFNINGSKOSTNAD</b>	<b>152 646 700 kr</b>

\* Kostnaden av produktion av del i brygga täcks upp utav en utökad kostnadsreserv på 100 000 k

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas slutligt till för bostadsdelen 43 400 000 kr

## D. PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering.

Avskrivning av byggnad för löpande räkenskapsår antas ske enligt rak avskrivningsplan på 100 år.

Årsavgifter tas inte ut för att täcka hela avskrivningen, varför det bokföringsmässiga resultatet kommer bli negativt.

Långgivare		Belopp	Säkerhet	Bindningstid	Ränta %	Tidpunkt för omsättn. av ränta
Nytt lån	Bostäder	21 515 568 kr	Pantbrev	1 år	1,67%	Ej fastställd
Nytt lån	Bostäder	21 515 566 kr	Pantbrev	3 år	1,94%	Ej fastställd
Nytt lån	Bostäder	21 515 566 kr	Pantbrev	5 år	2,38%	Ej fastställd

**SNITTRÄNTA LÅN** 2,00%

**SUMMA LÅN** 64 546 700 kr

**SUMMA INSATSER** 88 100 000 kr

**SUMMA FINANSIERING** 152 646 700 kr

I ovanstående räntesatser ingår en marginal på 0,79 % jämfört med aktuell räntenivå 2016-11-25.

## E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER ÅR 1

	Bostäder	Totalt
<b>Kapitalkostnader</b>		
Räntekostnader	1 291 000 kr	
Avskrivning för amortering	645 000 kr	
Överavskrivning upp till 1%*	695 000 kr	2 631 000 kr
<b>Driftkostnader inkl. moms i förekommande fall**</b>		
Vattenförbrukning	198 000 kr	
Uppvärmning	422 000 kr	
Elförbrukning (exkl. hushållsel och uppvärmning)	70 000 kr	
TV, bredband och telefoni	124 000 kr	
Renhållning	119 000 kr	
Fastighetsskötsel, invändigt och utvändigt, trädgård, snöröjning etc.	247 000 kr	1 180 000 kr
<b>Underhåll</b>		
Löpande underhåll	47 000 kr	47 000 kr
<b>Avsättningar</b>		
Avsättning enligt föreningens stadgar, 30 kr per kvm bostadsarea	141 000 kr	141 000 kr
<b>Administration</b>		
Föreningen (arvode till styrelse och revisorer samt övriga föreningskostnader)	28 000 kr	
Ekonomisk förvaltning	71 000 kr	
Försäkringar	37 000 kr	136 000 kr
Fastighetsavgift flerbostadshus**	- kr	- kr
<b>SUMMA BERÄKNADE KOSTNADER***</b>		<b>4 135 000 kr</b>

\* Hela överavskrivningen ingår ej i årsavgiften, se vidare kapitalkostnader och amorteringsplan sidan 7.

\*\* I ovan redovisade kostnader ingår drift och skötsel av föreningens andel i gemensamhetsanläggning.

\*\*\* Kommunal fastighetsavgift erläggs ej under åren 2018-2032. Från och med 2033 erläggs kommunal fastighetsavgift med 1210 kr/lgh. Entreprenören svarar för kostnaden för fastighetsskatt till och med färdigställandeåret.

\*\*\*\* Utöver årsavgiften enligt sidorna 8-9 erlägger varje bostadsrättshavare kostnaden för hushållsel, TV, bredband och telefoni vilket i normalfallet beräknas till ca 6500 kr/år samt ombesörjer och bekostar inre underhåll och skötsel av egen balkong alternativt uteplats eller terrass. Även hyra för eventuell p-plats tillkommer.

**Årsavgifter**

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar (under ändring) skall föreningens årliga löpande utgifter, amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter fastställda andelstal. Andelstalen avser att motsvara lägenheternas relativa bruksvärde.

3 232 200 kr

**Övriga intäkter**

Utdebitering TV, bredband och telefoni*			124 000 kr	
Hyra kalasrum	50 st tillfällen	100 kr /gång	5 000 kr	
Hyra övernattingsrum	100 st tillfällen	100 kr /gång	10 000 kr	
Hyra relax	50 st tillfällen	100 kr /gång	5 000 kr	
Hyra uterum	20 st tillfällen	100 kr /gång	2 000 kr	
Hyra parkering	52 st platser vilka upplåts med hyresrätt	250 kr /månad	156 000 kr	
Hyra carport	15 st platser vilka upplåts med hyresrätt	500 kr /månad	90 000 kr	392 000 kr

**SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER**

3 624 200 kr

**BERÄKNAD FÖRLUST ÅR 1**

- 510 800 kr

**BERÄKNAT FÖRVALTNINGSNETTO ÅR 1**

184 200 kr

\* Avtalet för TV, anslutning bredband och telefoni är tecknat gemensamt i föreningen. Den fasta avgiften för dessa tjänster kommer att debiteras utöver månadsavgiften. Tilläggs tjänster som ej ingår i föreningens avtal kommer att debiteras direkt från leverantören.

**Kapitalkostnader och amorteringsplan år 1-3**

År	Ränta	Avskrivningar**	Summa kapitalkostnader	Amortering***
1	1291	1340	2631	645
2	1278	1340	2618	645
3	1265	1340	2605	645

Samtliga belopp är angivna i löpande priser och kkr.

\*\* Avskrivning görs med 1,19% årligen på byggnadsvärdet 112 milj

(motsvarar en årlig avskrivning på 1% på byggnadsvärdet 134 milj)

\*\*\* Amortering sker med 1 % årligen.

**Nyckeltal lägenheter**

Belåning år 1	13 777 kr per m2 BOA
Driftkostnad inkl. avsättningar	321 kr per m2 BOA
Totalkostnad	32 582 kr per m2 BOA



2016122004444

## F. REDOVISNING AV LÄGENHETER

Lgh-nr	Rok	Area m2 BOA ca.	Insats kr	Lägenhetsbeskrivning	Månadsavgift inkl. avs kr*	Årsavgift inkl. avs kr*	Andelstal
213/1	3	68	910 000 kr	3RoKBtUF	3 950 kr	47 400 kr	1,466%
214/1	3	69	960 000 kr	3RoKBtUF	4 000 kr	48 000 kr	1,485%
221/2	4	85	1 210 000 kr	4RoKBtWCKIkBaF	4 800 kr	57 600 kr	1,782%
222/2	2,5	65	960 000 kr	2,5RoKBtKIkBaF	3 800 kr	45 600 kr	1,411%
223/2	3	68	1 180 000 kr	3RoKBtBaF	3 950 kr	47 400 kr	1,466%
224/2	3	69	1 230 000 kr	3RoKBtBaF	4 000 kr	48 000 kr	1,485%
225/2	2	53	860 000 kr	2RoKBtBaF	3 150 kr	37 800 kr	1,169%
226/2	4	75	1 140 000 kr	4RoKBtBaF	4 250 kr	51 000 kr	1,578%
231/3	4	85	1 270 000 kr	4RoKBtWCKIkBaF	4 800 kr	57 600 kr	1,782%
232/3	2,5	65	1 020 000 kr	2,5RoKBtKIkBaF	3 800 kr	45 600 kr	1,411%
233/3	3	68	1 240 000 kr	3RoKBtBaF	3 950 kr	47 400 kr	1,466%
234/3	3	69	1 290 000 kr	3RoKBtBaF	4 000 kr	48 000 kr	1,485%
235/3	2	53	910 000 kr	2RoKBtBaF	3 150 kr	37 800 kr	1,169%
236/3	4	75	1 200 000 kr	4RoKBtBaF	4 250 kr	51 000 kr	1,578%
241/4	4	85	1 310 000 kr	4RoKBtWCKIkBaF	4 800 kr	57 600 kr	1,782%
242/4	2,5	65	1 060 000 kr	2,5RoKBtKIkBaF	3 800 kr	45 600 kr	1,411%
243/4	3	68	1 280 000 kr	3RoKBtBaF	3 950 kr	47 400 kr	1,466%
244/4	3	69	1 330 000 kr	3RoKBtBaF	4 000 kr	48 000 kr	1,485%
245/4	2	53	940 000 kr	2RoKBtBaF	3 150 kr	37 800 kr	1,169%
246/4	4	75	1 240 000 kr	4RoKBtBaF	4 250 kr	51 000 kr	1,578%
251/5	4	85	1 350 000 kr	4RoKBtWCKIkBaF	4 800 kr	57 600 kr	1,782%
252/5	2,5	65	1 100 000 kr	2,5RoKBtKIkBaF	3 800 kr	45 600 kr	1,411%
253/5	3	68	1 320 000 kr	3RoKBtBaF	3 950 kr	47 400 kr	1,466%
254/5	3	69	1 370 000 kr	3RoKBtBaF	4 000 kr	48 000 kr	1,485%
255/5	2	53	970 000 kr	2RoKBtBaF	3 150 kr	37 800 kr	1,169%
256/5	4	75	1 280 000 kr	4RoKBtBaF	4 250 kr	51 000 kr	1,578%
261/6	4	85	1 390 000 kr	4RoKBtWCKIkBaF	4 800 kr	57 600 kr	1,782%
262/6	2,5	65	1 140 000 kr	2,5RoKBtKIkBaF	3 800 kr	45 600 kr	1,411%
263/6	3	68	1 360 000 kr	3RoKBtBaF	3 950 kr	47 400 kr	1,466%
264/6	3	69	1 410 000 kr	3RoKBtBaF	4 000 kr	48 000 kr	1,485%
265/6	2	53	1 000 000 kr	2RoKBtBaF	3 150 kr	37 800 kr	1,169%
266/6	4	75	1 320 000 kr	4RoKBtBaF	4 250 kr	51 000 kr	1,578%
271/7	4	85	1 430 000 kr	4RoKBtWCKIkBaF	4 800 kr	57 600 kr	1,782%
272/7	2,5	65	1 180 000 kr	2,5RoKBtKIkBaF	3 800 kr	45 600 kr	1,411%
273/7	3	68	1 400 000 kr	3RoKBtBaF	3 950 kr	47 400 kr	1,466%
274/7	3	69	1 450 000 kr	3RoKBtBaF	4 000 kr	48 000 kr	1,485%
275/7	2	53	1 030 000 kr	2RoKBtBaF	3 150 kr	37 800 kr	1,169%
276/7	4	75	1 360 000 kr	4RoKBtBaF	4 250 kr	51 000 kr	1,578%
281/8	4	85	1 470 000 kr	4RoKBtWCKIkBaF	4 800 kr	57 600 kr	1,782%
282/8	2,5	65	1 220 000 kr	2,5RoKBtKIkBaF	3 800 kr	45 600 kr	1,411%
283/8	3	68	1 440 000 kr	3RoKBtBaF	3 950 kr	47 400 kr	1,466%
284/8	3	69	1 490 000 kr	3RoKBtBaF	4 000 kr	48 000 kr	1,485%
285/8	2	53	1 060 000 kr	2RoKBtBaF	3 150 kr	37 800 kr	1,169%
286/8	4	75	1 400 000 kr	4RoKBtBaF	4 250 kr	51 000 kr	1,578%
291/9	4	85	1 510 000 kr	4RoKBtWCKIkBaF	4 800 kr	57 600 kr	1,782%
292/9	2,5	65	1 260 000 kr	2,5RoKBtKIkBaF	3 800 kr	45 600 kr	1,411%
293/9	3	68	1 480 000 kr	3RoKBtBaF	3 950 kr	47 400 kr	1,466%
294/9	3	69	1 530 000 kr	3RoKBtBaF	4 000 kr	48 000 kr	1,485%
295/9	2	53	1 090 000 kr	2RoKBtBaF	3 150 kr	37 800 kr	1,169%
296/9	4	75	1 440 000 kr	4RoKBtBaF	4 250 kr	51 000 kr	1,578%

Lgh-nr	Area m2		Insats kr	Lägenhetsbeskrivning	Månadsavgift	Årsavgift inkl.	Andelstal
	Rok	BOA ca.			inkl. avs kr*	avs kr*	
2101/10	4	85	1 550 000 kr	4RoKBtWCKIkBaF	4 800 kr	57 600 kr	1,782%
2102/10	2,5	65	1 300 000 kr	2,5RoKBtKIkBaF	3 800 kr	45 600 kr	1,411%
2103/10	3	68	1 520 000 kr	3RoKBtBaF	3 950 kr	47 400 kr	1,466%
2104/10	3	69	1 570 000 kr	3RoKBtBaF	4 000 kr	48 000 kr	1,485%
2105/10	2	53	1 120 000 kr	2RoKBtBaF	3 150 kr	37 800 kr	1,169%
2106/10	4	75	1 480 000 kr	4RoKBtBaF	4 250 kr	51 000 kr	1,578%
2111/11	4	85	1 590 000 kr	4RoKBtWCKIkBaF	4 800 kr	57 600 kr	1,782%
2112/11	2,5	64	1 320 000 kr	2,5RoKBtKIkBaF	3 750 kr	45 000 kr	1,392%
2113/11	3	130	3 050 000 kr	3RoK2BTrkIk2BaT2F	6 500 kr	78 000 kr	2,413%
2121/12	4	85	1 630 000 kr	4RoKBtWCKIkBaF	4 800 kr	57 600 kr	1,782%
2122/12	2,5	65	1 380 000 kr	2,5RoKBtKIkBaF	3 800 kr	45 600 kr	1,411%
2125/12	2	53	1 190 000 kr	2RoKBtBaF	3 150 kr	37 800 kr	1,169%
2126/12	4	75	1 620 000 kr	4RoKBtBaF	4 250 kr	51 000 kr	1,578%
2135/13	2	53	1 230 000 kr	2RoKBtBaF	3 150 kr	37 800 kr	1,169%
2136/13	4	75	1 710 000 kr	4RoKBtBaF	4 250 kr	51 000 kr	1,578%
2145/14	2	53	1 270 000 kr	2RoKBtBaF	3 150 kr	37 800 kr	1,169%
2146/14	4	75	1 780 000 kr	4RoKBtBaF	4 250 kr	51 000 kr	1,578%
	67	4685	88 100 000 kr		269 350 kr	3 232 200 kr	100,000%

R=rum, K=kök, Bt=bad med tvättutrustning, B=bad utan tvättutrustning, WC=wc, Tr=tvätttrum, KIk=klädkammare, U=uteplats, Ba=balkong, T=terrass, F= förråd

\* Utöver avgiften tillkommer kostnaden för hushållsel, TV, bredband, telefoni och ev. hyra p-plats. Se även sidan 6.

## G. EKONOMISK PROGNOIS

	År	1	2	3	4	5	6	11
Löpande priser avser prisläget	2016							
<b>Kostnader</b>								
Kapitalkostnader	kkkr	2 631	2 618	2 605	2 592	2 579	2 566	2 502
- varav räntor	kkkr	1 291	1 278	1 265	1 252	1 239	1 226	1 162
- varav avskrivning för amortering	kkkr	645	645	645	645	645	645	645
- varav överavskrivning upp till 1 % årlig avskrivning**	kkkr	695	695	695	695	695	695	695
Driftkostnader*	kkkr	1180	1204	1228	1252	1277	1303	1438
Avsättningar	kkkr	141	141	141	141	141	141	141
Underhåll*	kkkr	47	48	49	50	51	52	57
Övriga kostnader								
- fastighetsavgift	kkkr	0	0	0	0	0	0	0
Administration*	kkkr	136	139	141	144	147	150	166
<b>Intäkter och beräkning av erforderliga årsavgifter</b>								
Erf. årsavgifter (exkl. kostnadsreserv)*	kkkr	3 048	3 054	3 061	3 069	3 076	3 084	3 132
Ber. årsavgifter enligt ekonomisk plan*	kkkr	3 232	3 297	3 363	3 430	3 499	3 569	3 940
Erf. årsavgifter kr per m2 lgh***	kr/m2	651	652	653	655	657	658	668
Ber. årsavgifter kr per m2 enl. ekonomisk plan (inkl. kostnadsreserv)***	kr/m2	690						
Övriga intäkter*	kkkr	392	400	408	416	424	433	478
<b>ÅRETS RESULTAT**</b>	kkkr	<b>-511</b>	<b>-453</b>	<b>-394</b>	<b>-334</b>	<b>-273</b>	<b>-211</b>	<b>113</b>
<b>KASSALIKVIDITET INKL. KASSARESERV</b>	kkkr	<b>575</b>	<b>959</b>	<b>1 401</b>	<b>1 903</b>	<b>2 467</b>	<b>3 092</b>	<b>4 041</b>
Räntetagande		2,00%	motsv. snitträntan enligt ekonomisk plan.					
Inflationstagande		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Samtliga kostnader avser kkr om inte annat anges.

\* Kostnadsutvecklingen för poster markerade med \* förutsätts följa inflationen.

\*\* Avskrivningar - eftersom föreningens årsavgifter skall täcka den löpande verksamheten inklusive avsättningar och amorteringar, ingår inte hela denna "överavskrivning" i årsavgiften och ger därmed ett underskott i årsresultatet, vilket redovisas i tabellen. Detta underskott påverkar dock inte föreningens likviditet och därmed inte heller föreningens ekonomi långsiktigt.

\*\*\* Årsavgiften som anges är årssnittavgiften/kvm i hela föreningen.

## H. KÄNSLIGHETSANALYS

		År	1	2	3	4	5	6	11
Löpande priser avser prisläget	2016								
<b>Erforderlig årsavgift (exkl. kostnadsreserv)*</b>									
Antagen inflationsnivå	2,00% och								
1. antagen räntenivå	2,00%	kr/m2	651	652	653	655	657	658	668
2. antagen räntenivå +1 %	totalt 3,00%	kr/m2	788	788	788	789	789	789	792
3. antagen räntenivå +2 %	totalt 4,00%	kr/m2	926	925	923	922	921	920	916
4. antagen räntenivå +3 %	totalt 5,00%	kr/m2	1 064	1 061	1 058	1 056	1 053	1 051	1 040
Antagen räntenivå	2,00% och								
5. antagen inflationsnivå	2,00%	kr/m2	651	652	653	655	657	658	668
6. antagen inflationsnivå +1 %	totalt 3,00%	kr/m2	651	654	658	662	666	670	694
7. antagen inflationsnivå +2 %	totalt 4,00%	kr/m2	651	656	662	668	675	682	723
8. antagen inflationsnivå +3 %	totalt 5,00%	kr/m2	651	658	666	675	684	694	753
Ränte- och inflationsantagande									
Antagen räntenivå	2,00%	motsv. snitträntan enligt ekonomisk plan.							
Antagen inflationsnivå	2,00%								

Ovanstående belopp avser kr/m2 lgh och år.

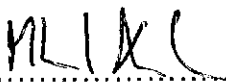
\* Årsavgiften som anges är årssnittavgiften/kvm i hela föreningen.


## I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN


1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Årsavgifternas fördelning mellan olika lägenheter följer enligt stadgarna angivna grunder. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttas efter beslut av styrelsen.
2. Några andra kostnader än de ovan redovisade (bortsett från hushållsel, tv, bredband och telefoni som ej ingår i månadsavgiften samt ev. hyra av p-plats tillkommer) utgår icke vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter och hyror för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på så sätt som föreningens stadgar föreskriver.
4. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastigheternas utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
5. En tolfedel av årsavgiften erläggs i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början.
6. Styrelsen äger rätt att avgöra bindningstiden på föreningens lån.
7. Bostadsrättshavare bör ha giltig hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Ulricehamn 2016-12-14

Brf Norra Stranden 2 i Ulricehamn

  
.....  
(Mikael Andersson)

  
.....  
(Peter Hjert)

  
.....  
(Elisabeth Sternfeldt)

## INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 1-3 § bostadsrättslagen (1991:614), har granskat den ekonomiska planen för **Brf Norra Stranden 2 i Ulricehamn**, Ulricehamn kommun, med org. nr 769629-5687, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens kommande verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av undertecknad. I planen gjorda beräkningar och bedömningar är rimliga och vederhäftiga. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt och att dessa är belägna så att en ändamålsenlig samverkan kan ske.

På grund av den företagna granskningen, anser jag att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder och att planen sannolikt är hållbar på sikt. Till grund för denna bedömning ligger att fastighetsaffären, mm, genomförs och slutförs i enlighet med de villkor och förutsättningar som anges i planen.

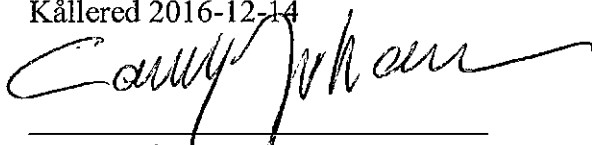
Undertecknad intygsgivare vill fästa uppmärksamhet på att det är föreningens styrelse som ansvarar för riktigheten i lämnade uppgifter och att intygsgivaren inte ansvarar för avvikelser i den ekonomiska planen, eller i den ekonomiska prognosen, efter intygets utfärdande.

Dessutom vill undertecknad påpeka att det krävs en stadgeändring för att föreningen skall kunna redovisa underskott i framtida årsredovisningar.

Följande handlingar, mm, har varit tillgängliga vid granskningen av den ekonomiska planen:

- Registreringsbevis, dat 161201.
- Stadgar, reg. 150211.
- Offert slutlig finansiering, Ulricehamns Sparbank, dat 161125.
- Garanti avs. osålda lägenheter, mm, dat 150227.
- Avtal om överlåtelse av aktier, dat 151201, inkl. skuldebrev, transportköp, reg bevis.
- Totalentreprenadkontrakt, dat 151201, inkl. tillhörande ritningar.
- Protokoll från extra föreningsstämma redovisande slutkostnad, mm, dat 161214.
- Borgensförbindelse, Familjen Ståhl Invest i Ulricehamn AB, dat 161125.
- Beräkning av taxeringsvärde, Skatteverkets mall.
- Bofaktabroschyr, mars 2015 och juni 2015.

Kållered 2016-12-14



Conny Johansson  
Bygg & Fastighetskonsult  
Conny Johansson AB  
(av Boverket förordnad intygsgivare)

# BOSTADSRÄTTSBYGGARNA

## INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3kap 1-3§ bostadsrättslagen (1991:614), har granskat den ekonomiska planen för **Brf Norra Stranden 2 i Ulricehamn**, Ulricehamns kommun, med org. nr 769629-5687, daterad den 2016-12-14, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömmandet av föreningens kommande verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av undertecknad. I planen gjorda beräkningar och bedömningar är rimliga och vederhäftiga. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt samt att dessa ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske.

På grund av den företagna granskningen, anser jag att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder och att planen sannolikt är hållbar på sikt. Till grund för denna bedömning ligger att fastighetsaffären, mm, genomförs i enlighet med de villkor och förutsättningar som anges i den ekonomiska planen.

Undertecknad intygsgivare vill dessutom fästa uppmärksamhet på att det är föreningens styrelse som ansvarar för riktigheten i lämnade uppgifter och att intygsgivaren inte ansvarar för avvikelser i den ekonomiska planen, eller i den ekonomiska prognosen, efter intygets utfärdande. Föreningens stadgar måste ändras för att föreningen i framtida årsredovisningar skall kunna redovisa negativt årsresultat.

Göteborg 2016-12-15.

Ivan Wollbrant

Av Hovrätten förordnad intygsgivare.  
Bostadsrättsbyggarna i Sverige AB.

Underlag som har varit tillgängliga vid granskningen av den ekonomiska planen:

- Registreringsbevis BRF, 2015-12-01.
- Föreningens stadgar registrerade 2015-02-11.
- Beräkning av prel.taxeringsvärde, odaterad.
- Registreringsbevis Åsunden Fastighets 3 AB, 2016-05-25.
- Registreringsbevis Hökerum Förvaltning 6 AB, 2016-05-25.
- Garanti avseende eventuellt osålda lägenheter, Hökerum Bygg AB, daterad 2015-02-27.
- Slutlig finansiering, Ulricehamns Sparbank, 2016-11-25.
- Bofaktabroschyr, mars 2015 samt juni 2015.
- Totalentreprenadkontrakt inkl. ritningar, daterat 2015-12-01.
- Aktieöverlåtelseavtal 2015-12-01.
- Protokoll extra stämma, redovisning slutlig kostnad, 2016-12-14.
- Borgensförbindelse avseende fullföljandet av vissa kvarstående arbeten, Familjen Ståhl Invest i Ulricehamn AB, dat 2016-11-25.

Bostadsrättsbyggarna i Sverige AB. Fiskebäcks Hamn 34. 426 58 Västra Frölunda. Tel 031-7111690

2016122004450