

Organisationsnummer 769632-5484

Ekonomisk plan för
**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
NYBORGSHÖJD,
STENUNGSSUNDS KOMMUN**

Inneliggande ekonomisk plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A. Allmänna förutsättningar	sid. 2
B. Kortfattad beskrivning av fastigheten	sid. 3-5
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet	sid. 6
D. Finansieringsplan	sid. 6
E. Beräkning av löpande kostnader och intäkter, år 1	sid. 7-9
F. Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt	sid. 10
G. Ekonomisk prognos	sid. 11
H. Känslighetsanalys	sid. 12
I. Särskilda förhållanden	sid. 13

Till ekonomisk plan bifogas enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg.

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Nyborgshöjd, Stenungssunds kommun, org. nr. 769632-5484, registrerades hos Bolagsverket 2016-06-28. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter 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.

Bostadsrättsföreningen har uppfört tre hus inom del av fastigheten Stenung 3:236, Stenungssunds kommun. Detta tillsammans med komplementbyggnad och markparkeringsplatser. Husen innefattar 77 lägenheter, på två till fem rum och kök, med en sammanlagd BOA om ca 5275 m².

Föreningen påbörjade byggnadsarbetena tredje kvartalet 2017. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas påbörja februari 2019. Inflyttningarna är beräknade till April 2019 (hus 1), maj 2019 (hus 2) samt juni 2019 för hus 3.

Styrelsen har beslutat att ta ut upplåtelseavgifter på 0 kr, 300 000 kr respektive 600 000 kr. Vid upplåtelsen är det fri möjlighet att välja mellan 300 000 och 600 000 kronor i upplåtelseavgift. Upplåtelsealternativet 0 kronor kräver särskilt handläggning av bostadsrättsföreningen. Uttagandet av upplåtelseavgifter skall minska årsavgiften för de lägenheter som betalar upplåtelseavgift, detta då upplåtelseavgifterna minskar föreningens belåning och därmed föreningens kapitalkostnader. För att möjliggöra att de minskade kapitalkostnaderna i föreningen endast kommer de till godo som betalar upplåtelseavgift, fördelas föreningens årsavgifter efter två olika andelstal som fastställs av styrelsen. Styrelsens beräkning av andelstal 2 är beroende av beslutade upplåtelseavgifter för lägenheterna.

Utgångspunkter för styrelsens beräkning av andelstal 2 skall vara beroende av den upplåtelseavgift bostadsrättshavaren erlägger vid upplåtelsen av lägenheten. I avsnitt D, på sidan 6 i denna ekonomisk plan, beskrivs förutsättningar för och konsekvenser av individuellt anpassade upplåtelseavgifter mer ingående.

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 kostnaderna för fastighetsförvärv på erlagd köpeskilling och på nedan redovisad upphandling.

B. Kortfattad beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Stenung 3:236, Stenungssunds kommun
Adress	Nyborgsvägen 7-11, 444 40 Stenungssund
Tomtarea	10 522 m ²
Bostadsarea i bostadsrätterna, BOA	ca 5275 m ²
Antal parkeringsplatser	75 st markparkeringsplatser, + 3 st besöksparkeringar

Fastigheten innehas med äganderätt.

BOA är uppmätt på ritning samt att bygglov har erhållits per datum 20170228.

Gemensamhetsanläggningar och servitut

Fastigheten kommer att ingå i gemensamhetsanläggning för lekplats inom området.

Säkerhet och garantier

Säkerheter för insatser enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas av Peab AB. Fastigheten avses fullvärdesförsäkras.

Peab Bostad AB har i avtal gentemot föreningen utlovat att svara för kostnaderna för de bostadslägenheter som inte upplåtits med bostadsrätt i samband med slutbesiktningen, samt förvärva eventuellt osålda lägenheter senast 6 månader efter avräkningsdagen..

ALLMÄNT I BOSTADEN

Gäller där annat ej anges

Takhöjd	ca 2,48 m där annat ej anges
Golv	Ekparkett 3-stav mattlackad
Vägg	Spacklas och målas vita
Tak	Spacklas och målas vita.
Innerdörrar	Släta vita
Golvsockel	Vit fabriksmålad, 12x56 mm, synlig spik
Trösklar	Ek
Foderlist	Vit fabriksmålad, 12x56 mm, synlig spik
Garderober mm	Vedum. Lucka Maja. Släta vita skåp, höjd 2100 mm.
Kök	Vedum. Lucka Maja. Släta vita skåp samt lådor med fullutdrag och dämpning, höjd 2250 mm. Takanslutning. Vitvaror Electrolux
Övrigt	Fönstersmygar målad betong. Fönsterbäck Natursten. Vattenburna radiatorer

ENTRÉ

Golv:	Klinker (30x30cm), omfattning enligt lägenhetsblad
Insida ytterdörr	Ek
Övrigt:	Garderob enligt lägenhetsblad. Förstärkt vägg vid kapphylla

SOVRUM

Övrigt	Garderober enligt lägenhetsblad
--------	---------------------------------

KÖK/VARDAGSRUM

Vägg:	Kakel mellan bänkskiva och väggskåp i kök. 10x30 cm vit, blank.
Övrigt	Vedum. Köksskåp och snickerier enligt lägenhetsblad. Skåpshöjd 2250 mm. Belysningsramp under väggskåp. Laminatbänkskiva med underlimmade hoar. Blandare med hög pip och diskmaskinsavstängning.
Vitvaror	Förstärkning i vägg för vägghängd TV, placering enligt lägenhetsblad Kyl och Frys i vitt. Diskmaskin vit. Ugn, inbyggnad. Induktionshäll. Köksfläkt vit. Mikrovågsugn i överskåp vit

WC/dusch/tvätt

Golv:	Klinker 20x20 cm. Mörkgrå fog.
Vägg:	Kakel vit 20x40 cm. Ljusgrå fog
Tak:	vitmålas med våtrumsfärg
Övrigt:	Golvstående WC-stol. Tvättställ med blandare, kommodskåp med lådor och eluttag 230 V. Spegelskåp med belysning. Duschväggar 90x90 cm Belysning i tak. Tvättmaskin och torktumlare (förkortas TM & TT) Laminatbänkskiva ovan TM och TT. Väggskåp ovan TM och TT, ej takanslutning

BYGGNADSBESKRIVNING

Gäller där annat ej anges

Våningshöjd 2,48 m

Ljudklass C

Grund	Platta på mark med underliggande isolering
Balkong	Betong, Inglasade
Yttervägg	Putsadfasad, Blågrå Betong Spacklas och målas invändigt
Yttertak	Bandtäcktplåt, grå. Vindskivor. Hängrännor, stuprör, vindskiveplåt i kulör likt tak. Taksäkerhetsanordningar i galvat stål
Innerväggar	Gips, Plåttregel, Gips, Vid förstärkta väggar används plywood eller dubbla gips. (Vid TV och hatthylla)
Fönster	Öppningsbara fönster görs som vridfönster. Fönsterdörr med broms. Aluminiumbeklädd utsida, likt fasad. Fönsterdörrar i markplan har låssystem enl. ytterdörrar
Ytterdörr	Daloc säkerhetsdörr, plåt. Ringklocka vid entrédörr
Uppvärmning	Fjärrvärme via vattenburna radiatorer. Badrum: Vattenburen handdukstork med elpatron
Ventilation	Frånluftsdon placeras i kök och hygien.
El	Enligt svensk standard. Samtliga eluttag är anslutna till jordfelsbrytare. Föreningen har ett fastighetsabonnemang, varje hushåll har därför inte ett eget abonnemang. Individuell mätning av el, förbrukning ingår ej i månadsavgiften. En brandvarnare per lägenhet. Belysningsarmatur i WC/dusch/tvätt och klädkammare. Fast LED armatur under överskåp vid köksbänk samt under överskåp vid tvättbänk, I övrigt uttag för invändig belysning.
Vatten/avlopp	Anslutning till det kommunala VA-nätet Separat mätning och debitering av kall- och varmvatten. Förbrukning ingår ej i månadsavgiften.
Teknikrum	Cykel- och barnvagnsförvaring. Postfack Trappor med Terrazzo beläggning. Hiss Kone
Miljörum:	Separat byggnad i området. Isolerade rum med invändig skivbeklädnad Grund: Platta på mark med underliggande isolering Ytterväggar: Stående träpanel. Sedumtak

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet

Beräknade kostnader för föreningens fastighet grundad på tecknade köpe- och totalentreprenadkontrakt (inkl mervärdesskatt, lagfartskostnader samt kostnad för föreningsbildande, säkerheter, ekonomisk plan etc.) 254 625 000

Startkassa

	Summa kronor	200 000
		254 825 000

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas slutligt till 83 000 000 :- för byggnad och mark

D Finansieringsplan

För att anpassa bostadsrätternas priser och avgifter till efterfrågan har styrelsen beslutat om att ta ut upplåtelseavgifter på 0 kr, 300 000 kr respektive 600 000 kr för utvalda lägenheter. För att möjliggöra att de minskade kapitalutbetalningarna i föreningen endast kommer de till godo som betalt upplåtelseavgift, fördelas föreningens årsavgifter efter två olika andelstal som enligt föreningens stadgar fastställs av styrelsen.

Andelstal 2 beror av erlagd upplåtelseavgift för bostadsrätten och fördelar kapitalutbetalningar för lån avseende andelstal 2. Lånebeloppet avseende andelstal 2 motsvarar summan av de av styrelsen beslutade maximala upplåtelseavgifterna, minskat med summan av de upplåtelseavgifter som tas ut i samband med att bostadsrätterna upplåts. Styrelsen har i ett tidigare skede beslutat att upplåtelseavgifterna skall uppgå till maximalt 600 000 kr per lägenhet, verkligt utfall framgår av lägenhetssammanställningen. Andelstal 1 fördelar enligt stadgarna kapitalutbetalningar för samtliga lån med undantag för de lån som skall fördelas enligt andelstal 2. På andelstal 1 fördelas dessutom driftskostnader, avsättningar, övriga föreningskostnader samt eventuella intäkter från lokaler, garage och parkering.

Finansieringsplan och beräkning av föreningens kapitalutbetalningar och årsavgifter bygger på de av styrelsen beslutade upplåtelseavgifterna.

Nedan presenteras en specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering. Annan fördelning, värde och bindningstid kan bli aktuell vid lånens slutplacering.

Finansieringsplan

Lån	Belopp tkr	Säkerhet	Bindningstid	Ränta %	Ränta, år 1 tkr	Amortering, år 1*** tkr
Lån 1, andelstal 1	20 000	Pantbrev	3 år	1,87	374,0	200
Lån 2, andelstal 1	17 113	Pantbrev	4 år	1,96	335,4	171
Lån 3, andelstal 1	14 226	Pantbrev	5 år	2,10	298,7	142
Lån 1, andelstal 2*	24 000	Pantbrev	7 år	2,40	576,0	240
Summa lån	75 339				1 584,1	753
Insatser	157 286					
Upplåtelseavgifter**	22 200					
Summa finansiering	254 825					

Insatsernas och upplåtelseavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av avsnitt F i denna kalkyl.

* Angivet lån avseende andelstal 2 motsvarar summan av de av styrelsen tidigare beslutade maximala upplåtelseavgifterna minskat med de i denna ekonomiska plan fastställda upplåtelseavgifterna.

** Upplåtelseavgifter uttas efter beslut av styrelsen.

*** Amortering beräknas ske enligt rak plan 100 år. Med en bedömd amortering om 1% år 1. Snitträntan år 1-5 är prel beräknat till 2,1%. Från år 6 samt 11 höjs snitträntan med 0,5 % enligt prognos

E. Beräkning av föreningens löpande kostnader och intäkter, år 1

Samtliga kostnader och intäkter avser kronor om inte annat anges.

Kapitalkostnad och avskrivning

Räntekostnader	1 584 100	
Avskrivningar**	1 602 333	3 186 433

Driftskostnader inkl. moms i förekommande fall

Fastighetsskötsel, städning mm	270 000	
Driftskostnad hissar	10 000	
Vattenförbrukning (debiteras separat och ingår ej i årsavgift)*	225 000	
Uppvärmning av byggnader, fjärrvärme	220 000	
Uppvärmning av tappvarmvatten (debiteras separat och ingår ej i årsavgiften)	175 000	
Hushållsel (debiteras separat och ingår ej i årsavgift)*	230 000	
Elförbrukning (exkl. hushållsel och komfortgolvvärme)*	148 000	
Sophantering	105 000	
Avgift för digital-TV, bredband och bredbandstelefonti (grundutbud enligt fastighetsavtal)*	210 000	
Mättjänst	16 000	
Löpande underhåll	70 000	
<u>Avgifter till gemensamhetsanläggningar och servitut</u>		
GA	60 000	
		1 739 000

Avsättningar

Avsättning enligt föreningens stadgar		
Föreningens fastighetsunderhåll		
30 kr/m ² BOA avsättning till underhåll	158 000	158 000
(Minimikravet enligt stadgarna är 30kr/BOA).		

Administration

Föreningen (arvode till styrelse och revisorer samt övriga föreningskostnader)	60 000	
Förvaltningen (arvode till ekonomisk förvaltare, etc.)	120 000	
Försäkringar	30 000	210 000
Beräknad inkomstskatt		
Fastighetsskatt flerbostadshus Lokaler och garage***	0	
Kommunal fastighetsavgift, Bostäder ***	0	0
SUMMA BERÄKNADE KOSTNADER*		Kronor 5 293 433

* Utöver ovan nämnda kostnader erlägger varje bostadsrättsinnehavare, direkt till leverantör avgifter för TV, bredband och telefoni utöver fastighetsavtal samt eventuell rörlig avgift för telefoni. Kostnaden för hushållsel (inkl. el-förbrukning vid motorvärmare och eventuell laddningsplats för elbil) och tappvatten ingår ej i årsavgiften för bostadsrätterna och debiteras av föreningen för respektive lägenhet efter uppmätt förbrukning. Bostadsrättsinnehavaren ombesörjer och bekostar även inre underhåll av lägenhet samt skötsel av egen balkong och uteplats.

** Avskrivningarna följer bokföringsnämndens beslut om linjär avskrivning. Avskrivningstiden är beräknad på 120 år, och underlaget är lika med anbudssumman om 254 625 000 kr reducerat med fastighetens kostnad på 62 345 000 kr. Föreningen avser följa redovisningsreglerna enligt K2.

*** Kommunal fastighetsavgift erläggs ej för bostäderna under de första femton kalenderåren efter färdigställandet, vilket bedöms. Entreprenören svarar för kostnader för fastighetsskatt till och med färdigställandeåret.

Årsavgifter* 3 544 100

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens årliga löpande utbetalningar täckas av årsavgifter som fördelas efter fastställda andelstal.

Årsavgifternas fördelning mellan andelstal 1 och andelstal 2 framgår av uppställning under rubrik F.

Debitering av vattenförbrukning samt uppvärmning av tappvarmvatten 400 000
 Debitering hushållsel ** 230 000

Övriga intäkter
 Hyror markparkering 75 platser á 300 kr per plats och månad 270 000

Intäktsräntor, netto 0

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER Kronor 4 444 100

BOKFÖRINGSMÄSSIGT RESULTAT *** Kronor -849 333

KASSAFLÖDE **** Kronor 158 000

* Med årlig löpande kostnad avser i denna ekonomisk plan drift- och kapitalkostnad men inte avskrivning

** I den redovisade kostnaden för hushållsel ingår inte elförbrukningen för användande av motorvärmare.

*** Föreningen kommer under ett antal år att redovisa ett negativt bokföringsmässigt resultat. Trots detta bedöms föreningens ekonomi betryggande.

**** Kassaflödet har bestämts med utgångspunkt av att dels ge utrymme för avsättning till yttre underhåll om 158 000 kr

Nyckeltal

Insats och upplåtelseavgift	34 026 kr per m ² BOA
Lån	14 282 kr per m ² BOA
Driftskostnad inkl. underhåll, avsättningar, administration. Exkl hushållsel och uppvärmning av tappvatten.	280 kr per m ² BOA
Uppskattat driftskostnader som debiteras separat efter egen förbrukning.	119 kr per m ² BOA
Kassaflöde plus extra utrymme för amortering/ränteökning	30 kr per m ² BOA
Avsättning till underhållsfond + amortering	173 kr per m ² BOA
Årsavgift	672 kr per m ² BOA
Anskaffningskostnad	48 270 kr per m ² BOA

Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter med avseende på andelstal 1 och 2 samt bokföringsmässigt resultat.

Kostnader och kassaflöde, andelstal 1	Bokföringsmässigt resultat		Årsavgift	
<i>Kapitalkostnad och avskrivning</i>				
Räntekostnader för lån avseende andelstal 1	1 008 100		1 008 100	
Amortering av lån avseende andelstal 1			513 000	
Avskrivning	1 602 333	2 610 433		1 521 100
<i>Övriga löpande kostnader</i>				
Driftkostnad (inkl. förbrukning av kall- och varmvatten)	1 669 000		1 669 000	
Löpande underhåll	70 000		70 000	
Avsättningar till yttre underhåll	158 000		158 000	
Administration	210 000		210 000	
Fastighetskatt och kommunal fastighetsavgift	0	2 107 000	0	2 107 000
Kostnader och kassaflöde, andelstal 2				
<i>Kapitalkostnad</i>				
Räntekostnader för lån avseende andelstal 2 *	576 000		576 000	
Amortering av lån avseende andelstal 2 *		576 000	240 000	816 000
Summa kostnader respektive utbetalningar		5 293 433		4 444 100
Intäkter respektive inbetalningar				
<i>Årsavgift avseende andelstal 1</i>		2 728 100		2 728 100
<i>Årsavgift avseende andelstal 2*</i>		816 000		816 000
<i>Övriga intäkter p-platser m.m.</i>				
Vattenförbrukning samt uppvärmning av tappvarmvatten	400 000		400 000	
Intäkter från parkeringsplatser	270 000		270 000	
Debitering hushållsel	230 000		230 000	
Intäktsräntor, netto	0	900 000	0	900 000
Summa intäkter respektive inbetalningar		4 444 100		4 444 100
Bokföringsmässigt resultat		-849 333		

* Kapitalkostnaderna avseende andelstal 2, och därmed erforderliga årsavgifter avseende andelstal 2, beror direkt av storleken på föreningens lån avseende andelstal 2 samt av räntenivån på detta lån. Angivna kapitalkostnader och årsavgifter i den ekonomiska planen bygger på av styrelsen fastställd storlek på lån avseende andelstal 2 samt räntenivån för detta lån.

G. Ekonomisk prognos

Löpande priser	År	1	2	3	4	5	6	11	16
Kostnader respektive utbetalningar									
Samtliga kostnader avser kkr. om inte annat anges									
<i>Kapitalkostnader och amortering</i>									
räntor	kkr.	1 584	1 568	1 553	1 537	1 521	1 862	2 104	1 988
amortering	kkr.	753	753	753	753	753	753	753	753
<i>Avskrivning****</i>	kkr.	1 602	1 602	1 602	1 602	1 602	1 602	1 602	1 602
<i>Driftskostnader, inkl löpande underhåll*</i>	kkr.	1 739	1 774	1 809	1 845	1 882	1 920	2 120	2 340
<i>Avsättning för underhåll*</i>	kkr.	158	161	164	168	171	174	193	213
<i>Övriga kostnader</i>									
Kommunal fastighetsavgift & fastighetsskatt**	kkr.	0	0	0	0	0	0	0	136
Administration, övrigt*	kkr.	210	214	218	223	227	232	256	283
Summa utbetalningar och avsättning	kkr.	4 444	4 470	4 498	4 526	4 555	4 941	5 425	5 713
SUMMA KOSTNADER	kkr.	5 293	5 319	5 347	5 375	5 404	5 791	6 275	6 562
Intäkter									
Ber. årsavgifter enligt avsnitt E.	kkr.	3 544	3 615	3 687	3 761	3 836	3 913	4 320	4 770
Ber. årsavgifter i kr per m ² enl. avsnitt E***	kr/m ² , år	672	685	699	713	727	742	819	904
<i>Övriga intäkter*</i>	kkr.	900	918	936	955	974	994	1 097	1 211
SUMMA INTÄKTER	kkr.	4 444	4 533	4 624	4 716	4 810	4 907	5 417	5 981
Bokföringsmässigt resultat	kkr.	-849	-786	-724	-659	-594	-884	-857	-581
Kassaflöde inkl. avsättning till fastighetsunder	kkr.	158	224	290	358	427	140	185	481
Akkumulerat kassaflöde inkl. startkassa	kkr.	358	582	872	1 230	1 657	1 796	3 295	5 368
Varav avsättning fastighetsunderhåll	kkr.	158	319	484	651	822	997	1 923	2 945
Akkumulerad amortering av fastighetslån	kkr.	753	1 506	2 259	3 012	3 765	4 518	8 283	12 048
Ränteantagande	2,10% snitträntan år 1-5.								
Inflationsantagande	2,00% 2,00% 2,00% 2,00% 2,00% 2,00% 2,00% 2,00%								

* Kostnader, avsättningar och intäkter för poster markerade med * förutsätts följa inflationen

** Kommunal fastighetsavgift erläggs ej för bostäderna under de första femton kalenderåren efter färdigställandet, vilket bedöms motsvara år 2020 - 2035. Taxeringsvärdet förutsätts följa inflationen genom kommande fastighetstaxeringar.

*** Avgiftsnivån för kommande år bör öka med inflationen. Årsavgifterna redovisas här som genomsnitt per m² BOA. Årsavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna bestäms av andelstalen som redovisas under rubrik F.

**** Avskrivningarna följer bokföringsnämndens beslut om linjär avskrivning. Avskrivningstiden är beräknad på 120 år. Avskrivningsunderlaget är lika med anbudssumman om 254 625 000 kr reducerat med fastighetens kostnad.

H. Känslighetsanalys

Löpande priser	År	1	2	3	4	5	6	11	16
(Genomsnittsbetopp i kr/m ² BOA)									
Antagen inflationsnivå och									
1. Antagen räntenivå	kr/m ²	672	685	699	713	727	742	819	904
2. Antagen räntenivå +1 %	kr/m ²	815	831	848	865	882	899	993	1096
3. Antagen räntenivå + 2%	kr/m ²	958	977	996	1016	1036	1057	1167	1289
4. Antagen räntenivå - 1%	kr/m ²	529	540	550	561	573	584	645	712
Antagen räntenivå och									
5. Antagen inflationsnivå +1%	kr/m ²	672	692	713	734	756	779	903	1047
6. Antagen inflationsnivå + 2%	kr/m ²	672	699	727	756	786	817	995	1210
7. Antagen inflationsnivå - 1%	kr/m ²	672	679	685	692	699	706	742	780

Ovanstående belopp avser kr/m² lgh i genomsnitt.

Årsavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna bestäms av andelstalen som redovisas under rubrik F.

Ränte- och inflationsantagande

Antagen räntenivå

2,10% snitträntan år 1-5.

Antagen inflationsnivå

2,00%

I. Särskilda förhållanden

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlagga 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 i stadgarna angivna grunder. Överlåtelseavgift, upplåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttas efter beslut av styrelsen. Vid överskriden förfallodag utgår påminnelseavgift. För arbeten med andrahandsuthyrning av bostadsrätt får uthyrningsavgift tas ut av bostadsrättshavaren med ett belopp som maximalt får uppgå till 10 % av prisbasbelopp per år.
2. Föreningens årliga kostnader och intäkter fördelas efter bostadsrätternas andelstal.


Andelstal 1 fördelar kapitalkostnader samt amortering för samtliga lån med undantag för de lån som ska fördelas enligt andelstal 2. På andelstal 1 fördelas dessutom driftkostnader, avsättningar, övriga föreningskostnader samt eventuella intäkter från lokaler, garage och parkering.

Andelstal 2 fördelar kapitalkostnader samt amortering för de lån som motsvarar summan av de av styrelsen beslutade maximala upplåtelseavgifterna och som återstår efter det att föreningens medlemmar har erlagt valda upplåtelseavgifter. Lånebeloppet avseende andelstal 2 skall fastställas senast i samband med att styrelsen upprättar ekonomisk plan och skall framgå i den samma.


Utgångspunkter för styrelsens beräkning av andelstal 2 skall vara beroende av den upplåtelseavgift bostadsrättsinnehavaren erlagger vid upplåtelsen av lägenheten.
3. Styrelsen har beslutat att utta upplåtelseavgifter för utvalda lägenheter enligt redovisning i avsnitt F i denna ekonomiska plan.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på så sätt som föreningens stadgar föreskriver.
5. Några andra kostnader än de ovan redovisade samt kostnaden för hushållsel samt eventuella avgifter för Kabel-TV, bredband och telefoni utöver grundutbudet utgår inte 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.
6. 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.
7. En tolfedel av årsavgiften erlagges i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början.
8. Styrelsen äger rätt att avgöra bindningstiden på föreningens lån samt har rätt att göra en förtida räntebindning.
9. Bostadsrättshavare bör ha giltig hemförsäkring gällande lösöre. Bostadsrättstillägget ingår i fastighetsförsäkringen.

2018-12-17

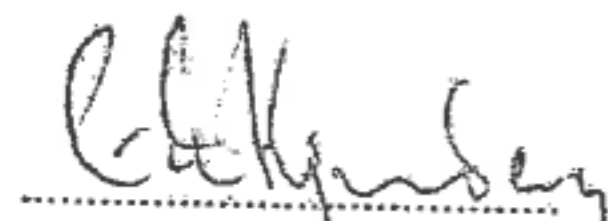
BRF NYBORGSHÖJD



Reinhold Jonsson



Per Jonsson



Erik Kjellberg



Klas Rudhag

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Nyborgshöjd, Stenungssunds kommun, med org.nr 769632-5484, 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.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka räntekostnader, amortering, avsättningar till yttre fonden och övriga driftkostnader. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka föreningens kostnader. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att, avsättning görs för yttre underhåll, de boende svarar för inre underhållet, det finns en buffert i ränteberäkningen och att lånen amorteras från år 1 bedömer vi planen som hållbar.

Bostadsrättsföreningen omfattar 77 lägenheter som kommer att upplåtas med bostadsrätt och lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Med anledning av att det rör sig om nyproduktion varvid ett flertal kontrollinstanser existerar har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt då det inte kan antas tillföra något av betydelse för granskningen.

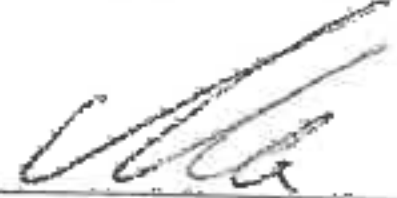
Beräknad slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv har angivits i den ekonomiska planen.


Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

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

De underlag som legat till grund för granskningen redovisas i bilaga 1.

Stockholm 2018-12-20


Maximillian Stea
Jur kand
Gar-Bo Besiktning AB


Per Envall
Civilekonom
Gar-Bo Besiktning AB

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärdade intyg angående ekonomiska planer. Intyggivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

Bilaga 1

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan dat. 2018-12-17

Stadgar för Brf Nyborgshöjd registrerade 2016-06-28

Registreringsbevis för Brf Nyborgshöjd

Totalentreprenadkontrakt jämte bilagor avseende uppförande av 77 lägenheter för bostadsändamål, på fastigheten Stenung 3:236, Stenungssunds kommun, tecknat mellan Peab Bostad AB och Brf Nyborgshöjd, dat. 2017-05-25

Tillägg till ovanstående totalentreprenadkontrakt dat 2018-05-30

Köpekontrakt gällande fastigheten Stenung 3:236, Stenungssunds kommun tecknat mellan Peab Projektutveckling Väst AB och Brf Nyborgshöjd, dat. 2017-05-25

Köpebrev gällande fastigheten Stenung 3:236, Stenungssunds kommun tecknat mellan Peab Projektutveckling Väst AB och Brf Nyborgshöjd, dat. 2017-09-12

Offert för finansieringen av Brf Nyborgshöjd dat. 2016-08-09 samt uppdaterade räntor per 2018-11-05

Beräkning av taxeringsvärde

Utdrag ur fastighetsregistret

