

EKONOMISK PLAN

FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

KVISLJUNGEBY 2:288

ORG NR: 769637-3450

GÖTEBORGS KOMMUN

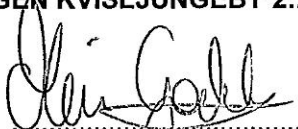
NYPRODUKTION

Torslanda den 13 januari 2021

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KVISLJUNGEBY 2:288



Håkan Bengtsson



Marie Gedda



Gunbritt Wistrand

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SIDA:

A.	ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	3
B.	NYCKELTAL år 1, beräknat per m ² BOA.....	4
C.	BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	5
D.	BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV	7
E.	FINANSIERINGSPLAN.....	7
F.	BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER INKL KASSA, ÅR 1	8
G.	BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER, ÅR 1.....	9
H.	FÖRENINGENS LIKVIDA MEDEL, ÅR 1	11
I.	EKONOMISK PROGNOZ ÅR 1-6, 11 OCH 16	12
J.	KÄNSLIGHETSANALYS ÅR 1-6, 11 OCH 16	13
K.	SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN.....	14

ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG.....

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Kvisljungeby 2:288, som registrerades hos Bolagsverket 20 mars 2019, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Göteborgs kommun, Västra Götalands län.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelse. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen avser att låta uppföra 21 bostadsrättslägenheter i 2 flerbostadshus samt 28 p-platser på fastigheten Göteborg Kvisljungeby 2:288 för bostadsrättsföreningens räkning. Den totala bostadsarean uppgår till 1581 m².

Upplåtelse av bostadsrätterna kommer att ske då föreningen har intygsgiven ekonomisk plan registrerad och slutlig kostnad är känd.

Föreningens lån beräknas bli placerat enligt offert från Swedbank, org.nr 502017-7753 med en medelränta 2,0 % inklusive räntemarginal.

Rak amorteringsplan med årlig amortering på 198 000 kr. Amorteringstid ca 90 år.

Byggnationen utförs åt föreningen med Björkö Bygg Jonas Selén AB, org.nr 556586-7479, som totalentreprenör. Företaget förbinder sig att erlagga fastighetsskatt för Brf Kvisljungeby 2:288 fram till och med fastställt värdeår.

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/avtalad köpeskilling.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i december 2020.

Brf Kvisljungeby 2:288, org.nr 769637-3450, förvärvar samtliga aktier i Kvisljungeby 2:288 AB i Torslanda, org.nr 559179-7005, som vid tidpunkten för förvärvet är ägare av fastigheten.

Säljare av Kvisljungeby 2:288 AB i Torslanda är Jonas Selén Fastighets AB i Torslanda.

Affären ger upphov till en latent skatteskuld som dock endast realiserar i det fall föreningen avyttrar fastigheten.

Jonas Selén Fastighets AB, org.nr 559175-3626, garanterar att förvärva ej upplåtna lägenheter.

Den Ekonomiska planen är beräknad utifrån en rak avskrivning på 120 år med 590 015 kr per år för fastighetens byggnad.

Fastigheten avses bli fullvärdesförsäkrad med styrelseansvarsförsäkring vid tillträdet.

B. NYCKELTAL år 1, beräknat per m² BOA

Anskaffningskostnad, ca	53 568 kr
Totalt genomsnittlig insats, ca	42 309 kr
Lån	11 259 kr
Årsavgift (exkl kall- och varmvatten), ca	650 kr/
Årsavgift för kall- och varmvatten, debiteras efter verklig förbrukning	50 kr
Driftskostnad per kvm BOA (exkl kall- och varmvatten), ca	183 kr
Driftskostnad per kvm BOA för kall- och varmvatten	50 kr
Kassaflöde (exkl likviditetsreserv), ca	113 kr
Avsättning underhållsfond	40 kr
Fondavsättning samt amortering (sparande), ca	165 kr/kvm

Individuella abonnemang

Bredband/ IP-telefoni/ TV per lgh/mån	230-250 kr
Hushållsel per lgh/mån, ca	400 kr

Ovanstående uppgifter kan variera beroende på lägenhetsstorlek och vanor.

C. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Göteborg Kvisljungeby 2:288
Adress:	Bryggghusvägen 11, 13, 15, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33 423 55 Torslanda
Byggnadens utformning:	2 flerbostadshus bestående av bottenplan, plan 1 och plan 2, innehållande 15 resp 6 bostadslägenheter.
Antal lägenheter:	Totalt 21 bostadslägenheter
Total tomtareal:	3717 m ²
Bostadsarea:	1581 m ² Kontrollmätning av lägenheternas area har gjorts.
Byggnadsår:	2019-21
Upplåtelseform:	Bostadsrätt
Beräknat taxeringsvärde:	Mark: 4 347 000 kr Byggnad: <u>22 400 000 kr</u> Totalt 26 747 000 kr
Värdeår:	2020
Gällande detaljplan:	2016-07-08, Akt 1480K-2-5310 Björlanda, detaljplan för bostäder vid Kronängen. Laga kraft 2016-08-08
Bygglöv/Startbesked:	2019-09-19, BN 2018-001920
Slutbesiktning:	Besiktning slutförd v6, 2021.
Planerat upplåtelsesdatum:	Så snart slutbesked erhållits, i mitten av februari 2021.
Beräknat tillträdesdatum:	1 mars 2021.

Servitut/Ledningsrätt

Finns inget angivet.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

2 flerbostadshus bestående totalt 21 bostadslägenheter och komplementbyggnad innehållande miljörum samt förråd.

Antal våningar:	Bottenplan samt plan 1 och 2
Grundläggning:	Pålning
Stomme	Trä/betong
Ytterväggar:	Trä/gips
Yttertak:	Betongpannor
Fasader:	Fibercement
Innerväggar:	Trä/gips
Fönster:	Trä/ aluminium
Altan, balkong, takterrass:	Altan (markplan): trätrall, Balkong: betong med galvade räcken takterrass: trätrall med galvade räcken
El och VA-anslutning:	Kommunalt el- och VA-anslutning.
EL-anslutning:	Individuella abonnemang för hushållsel till resp lägenhet.
Uppvärmning:	Central uppvärmning med bergvärme. Värme entréplan: vattenburen golvvärme

Värme plan 1 och 2: radiatorer.

Vattenförbrukning: Föreningen har gemensam vattenmätare med undermätare till resp bostad. Förbruknings- och abonnemangskostnad regleras efter verklig förbrukning.

Ventilation: Mekanisk frånluft.

Hushållsel: Varje hushåll har individuellt abonnemang.
Föreningen har egen mätare för värme och gemensam ytterbelysning.

Kortfattad rumsbeskrivning

Brf Kvislungeby 2:288 består av två flerbostadshus innehållande 21 lägenheter samt komplementbyggnad.

Rum	Väggar	Golv	Tak	Inredning/utrustning Övrigt
Hall	Målat	Klinker	Gips, målat	Kapphylla, skåp och inredning.
Kök och matplats	Målat Stänkskydd i kakel	Träparkett	Gips, målat	Glaskeramik-spishäll och inbyggnadsugn, kyl, frys, diskmaskin samt inbyggnadsmikrovågsugn, målade skåp.
Bad/WC	Kakel	Klinker	Gipsplank, ytskiktsbehandlad.	Dusch, tvättställ, badrumsskåp med spegel, tvättmaskin, torktumlare samt bänkskiva och överskåp.
Vardagsrum	Målat	Träparkett	Gipsplank, ytskiktsbehandlad	
Sovrum	Målat	Träparkett	Gipsplank, ytskiktsbehandlad	

D. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Finansiering sker via insatser och lån som upptas av föreningen.

Tomt, entreprenad- och byggherrekostnader inkl moms.
Likviditetsreserv/ dispositionsfond ingår med 100 000 kr

SUMMA FÖRVÄRVSKOSTNAD (inkl likviditetsreserv)

84 690 000 kr

E. FINANSIERINGSPLAN

Finansiering sker via insatser och lån som upptas av föreningen.

Lån
Insatser

17 800 000 kr

66 890 000 kr

SUMMA FINANSIERING

84 690 000 kr

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER INKL KASSA, ÅR 1

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar, skall föreningens löpande kostnader, inkluderande amorteringar och avsättning till fonder, täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

Intäkter (inkl moms i förekommande fall)

Årsavgift bostäder, gemensamt, år 1	1 027 650 kr
Årsavgift kall- och varmvatten, debiteras efter verklig förbrukning	79 050 kr
Summa beräknade intäkter	1 106 700 kr
Ingående kassa	100 000 kr

Summa beräknade intäkter inkl ingående kassa **1 206 700 kr**

Lägenhetssammanställning

Adress	Lgh.nr	Vån plan	Bost- area	Lägenhets- beskrivning	Total insats	Andelstal, gemensam	Årsavgift baserat på andelstal gemensam	Mån- avgift	Beräkn årsavg kall- och varmv. enl förbrukn.	Total mån.avg
Brygghus- vägen nr			(m ²)	4) (RoK)	(kr)		1) (kr)	(kr)	2) (kr)	3) (kr)
21		A-B	89	4 ROK	3 590 000	5,4559	56 068	4 672	4 450	5 043
25		A-B	89	4 ROK	3 590 000	5,4559	56 068	4 672	4 450	5 043
27		A-B	89	4 ROK	3 590 000	5,4559	56 068	4 672	4 450	5 043
31		A-B	89	4 ROK	3 590 000	5,4559	56 068	4 672	4 450	5 043
33		A-B	89	4 ROK	3 590 000	5,4559	56 068	4 672	4 450	5 043
23	1101	A-1	75	3 ROK	3 195 000	4,7474	48 787	4 066	3 750	4 378
23	1102	A-1	75	3 ROK	3 195 000	4,7474	48 787	4 066	3 750	4 378
23	1103	A-1	75	3 ROK	3 195 000	4,7474	48 787	4 066	3 750	4 378
23	1104	A-1	75	3 ROK	3 195 000	4,7474	48 787	4 066	3 750	4 378
29	1105	A-1	75	3 ROK	3 195 000	4,7474	48 787	4 066	3 750	4 378
29	1106	A-1	75	3 ROK	3 195 000	4,7474	48 787	4 066	3 750	4 378
29	1107	A-1	75	3 ROK	3 195 000	4,7474	48 787	4 066	3 750	4 378
29	1108	A-1	75	3 ROK	3 195 000	4,7474	48 787	4 066	3 750	4 378
29	1109	A-1	75	3 ROK	3 195 000	4,7474	48 787	4 066	3 750	4 378
29	1110	A-1	75	3 ROK	3 195 000	4,7474	48 787	4 066	3 750	4 378
11		B-B	75	3 ROK	3 195 000	4,7474	48 787	4 066	3 750	4 378
13		B-B	75	3 ROK	3 195 000	4,7474	48 787	4 066	3 750	4 378
15	1101	B-1	59	2 ROK	2 650 000	3,9378	40 467	3 372	2 950	3 618
15	1102	B-1	59	2 ROK	2 650 000	3,9378	40 467	3 372	2 950	3 618
15	1103	B-1	59	2 ROK	2 650 000	3,9378	40 467	3 372	2 950	3 618
15	1104	B-1	59	2 ROK	2 650 000	3,9378	40 467	3 372	2 950	3 618
BOA	21 st		1581		66 890 000	100,0000	1 027 650		79 050	
Uthyrning totalt 28 st P-Platser							0			
Totalt					66 890 000	100,0000	1 027 650		79 050	

- 1) Årsavgift, baserat på andelstal, gemensam.
Andelstalen är en funktion mellan lägenhets BOA och lägenhets utrustning.
- 2) Förbrukningskostnad kall- och varmvatten ingår ej i gemensam årsavgift. Debiteras efter verklig förbrukning. Förbrukningskostnad för kall- och varmvatten uppskattas till 50 kr/ kvm/ år.
- 3) Månadsavgift gemensam inkl beräknad förbrukningskostnad för kall- och varmvatten.
- 4) RoK = Rum och kök

Anslutning till bredband/ IP-telefoni finns i varje lägenhet

G. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER, ÅR 1

Föreningens lån kommer att bli placerad hos Swedbank, Göteborg med en medelränta på 2 % inklusive räntemarginal. Lånen fördelas i rörlig och fast ränta.

Räntekostnad lån	356 000 kr
Avskrivning	590 015 kr
Summa beräknade kapitalkostnader	946 015 kr

Specifikation av lån

Lån ¹⁾	Belopp (kr)	Bindnings- tid ²⁾	Räntesats ³⁾ (%)	Ränte- kostnad (kr)	Amortering ⁴⁾ (kr)	Summa (kr)
Lån 1	5 933 333	3 mån	1,80	106 800	66 000	172 800
Lån 2	5 933 333	3 år	2,00	118 667	66 000	184 667
Lån 3	5 933 334	5 år	2,20	130 533	66 000	196 533
Summa	17 800 000		2,00	356 000	198 000	554 000

¹ Säkerhet för lån är pantbrev.

² Vid tid för slutfinansiering kan annan bindningstid och uppdelning av lån bli aktuellt.

³ Räntor enligt offert med räntemarginal på ca 0,4 %-enheter.

⁴ Rak amorteringsplan med 1 % amortering per år. Amorteringstid ca 90 år.

Driftkostnader och fastighetsskatt (inkl mervärdeskatt)

Årskostnad

Drift

Fastighetsskötsel inkl teknisk förvaltning (yttre renhållning, trädgårdsskötsel mm)	90 000 kr
Uppvärmning, bergvärme	50 000 kr
Gemensam elförbrukning	15 000 kr
Sophämtning	30 000 kr

Fastighetsförvaltning

Ekonomisk förvaltning	40 000 kr
Styrelse- och revisionsarvode	35 000 kr

Övriga kostnader

Gemensam samfällighet Göteborg Kvisljungeby S;26	10 000 kr
Försäkring	22 000 kr
Oförsedda kostnader	3 000 kr

Summa driftskostnader (ca 183 kr/m²)

295 000 kr

Uppskattad driftskostnad för kall- och varmvatten (regleras efter förbrukning)	79 050 kr
--	-----------

Summa driftskostnader inkl kall- och varmvatten

374 050 kr

Beräknad fastighetsskatt	0 kr
--------------------------	------

TOTAL SUMMA DRIFTSKOSTNADER INKL FASTIGHETSSKATT

374 050 KR

Ovanstående driftskostnader är beräknade efter normalförbrukning.

Förbrukningskostnad kall- och varmvatten beräknat till 50 kr/kvm.

Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

Individuella abonnemang för bredband/ IP-telefoni och hushållsel.

Ovanstående beräkning kan variera beroende på lägenhetsstorlek och vanor.

Enl nuvarande regler är fastigheten befriad från fastighetsavgift i 15 år efter fastställt värdeår.

Summa beräknade kostnader inklusive kapitalkostnader

1 320 065 kr

Övriga finansiella poster**Årskostnad****Benämning**

Amortering

198 000 kr

Avsättning till fastighetsunderhåll (40 kr/m²)

63 240 kr

Summa beräknade finansiella poster**261 240 kr**

H. FÖRENINGENS LIKVIDA MEDEL, ÅR 1

Likvida medel

Total summa "Likvida medel" (inkl Kassa, Avsättning till fastighetsunderhåll samt Betalnetto (exkl avskrivningar).

Beloppet speglar det totala tillgängliga likvida kapitalet för föreningen efter år 1

278 650 kr

Den Ekonomiska planen beräknas utgå från en rak avskrivningsplan på 120 år.

Ytterst beslutar bostadsrättsföreningens styrelse om avgifternas storlek. Kassaflödet och inte redovisad resultaträkning (bokföringsmässigt resultat) är styrande. Detta betyder att verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgifterna är beräknade för att täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet. Dessa omfattar bland annat ränta, skatter, driftskostnader, amortering samt avsättning till fond.

I en ny bostadsrättsförening kan en rak avskrivning resultera i ett bokföringsmässigt underskott, vilket inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning), ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller på årsavgiften.

I den 16-åriga ekonomiska prognosen finns "Likvida medel inkl kassa och avsättning till fastighetsunderhåll" redovisat. Styrelsen fattar beslut om hur dessa medel skall disponeras för extra amortering, avsättning till underhåll, ytterligare avskrivningar, ränteförändringar m m.

I. EKONOMISK PROGNOZ ÅR 1-6, 11 OCH 16

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Arsavgift, andelstal gemensam	1 027 650	1 048 203	1 069 167	1 090 550	1 112 361	1 134 609	1 252 700	1 383 082
Arsavgift kall- och varmvatten, debiteras efter verklig förbrukning	79 050	80 631	82 244	83 888	85 566	87 278	96 362	106 391
Arsavgift kr/m² andelstal	650	663	676	690	704	718	792	875
Arsavgift kr/m², efter verklig förbrukning	50	51	52	53	54	55	61	67
Summa intäkter	1 106 700	1 128 834	1 151 411	1 174 439	1 197 928	1 221 886	1 349 061	1 489 472
Driftskostnader enl andelstal	295 000	300 900	306 918	313 056	319 317	325 704	359 603	397 031
kall- o varmvatten, (efter förbrukning)	79 050	80 631	82 244	83 888	85 566	87 278	96 362	106 391
Övriga kostnader								
Kommunal fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	40 388
Summa	0	0	0	0	0	0	0	40 388
Kapitalkostnader								
Räntor	356 000	352 040	348 080	344 120	340 160	462 275	435 050	407 825
Avskrivningar	590 015	590 015	590 015	590 015	590 015	590 015	590 015	590 015
Summa kostnader	1 320 065	1 323 586	1 327 257	1 331 080	1 335 059	1 465 271	1 481 030	1 541 650
Årets bokföringsmässiga resultat ¹	-213 365	-194 752	-175 846	-156 641	-137 131	-243 385	-131 969	-52 178
Avsättning för underhåll (yttre fond)								
Avsättning till underhållsfond	63 240	64 505	65 795	67 111	68 453	69 822	77 089	85 113
Akkumulerad avsättning till underhållsfond	63 240	127 745	193 540	260 650	329 103	398 926	769 550	1 178 748
Kassaflöde från den löpande verksamheten								
Årets bokföringsmässiga resultat	-213 365	-194 752	-175 846	-156 641	-137 131	-243 385	-131 969	-52 178
Årets avskrivning	590 015	590 015	590 015	590 015	590 015	590 015	590 015	590 015
Kassaflöde före finansieringsverksamheten	376 650	395 263	414 169	433 374	452 884	346 630	458 046	537 837
Likviditetsreserv	100 000							
Amorteringar	-198 000	-198 000	-198 000	-198 000	-198 000	-198 000	-198 000	-198 000
Årets kassaflöde exkl likviditetsreserv före avsättning till underhållsfond	178 650	197 263	216 169	235 374	254 884	148 630	260 046	339 837
Akkumulerad Kassabehållning inkl fondavsättning och likviditetsreserv	341 890	539 153	755 322	990 696	1 245 580	1 394 210	2 468 274	4 084 974
Låneskuld	17 800 000	17 602 000	17 404 000	17 206 000	17 008 000	16 810 000	15 820 000	14 830 000

Förutsättningar:

Arsavgifterna höjs med 2,0 % per år.
 Driftskostnaderna höjs med 2,0 % per år.
 Kommunal fastighetsavgift: För år 2021 gäller 21 lägenheter å 1 429 kr (uppräknat till År 16; 40 388 kr).
 Antagen inflation 2,0 %.
 Rak amortering 198 000 kr/år, amorteringsstid ca 90 år
 Medelränta år 1-5 år ca 2 % och år 6-16 år 2,75 %.
 Eftersom avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en rak avskrivningsplan förväntas det bokföringsmässiga resultatet bli negativt.
 Bostadsrättsföreningens likviditet påverkas dock inte, se "Årets kassaflöde" ovan.

J. KÄNSLIGHETSANALYS ÅR 1-6, 11 OCH 16

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årsavgift exkl kall- och varmvatten, per m ² om:								
Antagen inflationsnivå och								
Antagen räntenivå	650	663	676	690	704	718	792	875
Antagen räntenivå + 1%	763	774	786	799	811	824	892	969
Antagen räntenivå + 2%	875	886	896	907	919	930	992	1 062
Antagen räntenivå - 1%	537	552	566	581	596	611	692	781
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	650	665	681	697	713	730	820	926
Antagen inflationsnivå + 2%	650	667	685	704	723	743	851	985
Antagen inflationsnivå - 1 %	650	661	672	683	694	706	767	830

K. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats och upplåtelseavgifter med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, tas ut efter beslut av styrelsen.
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke - vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Förbrukning av kall- och varmvatten preliminärdebiteras och regleras retroaktivt efter verklig förbrukning. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
5. Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
6. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av eventuella efterarbeten, garantiarbeten och/eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.
7. Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning skall fattas av föreningsstämma.

INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL 1991:614) granskat den ekonomiska planen för *Bostadsrättsföreningen Kvisljungeby 2:288*, org nr. 769637-3450, Göteborgs kommun, får härmed avge följande intyg.

Enligt planen finns på fastigheten två bostadsbyggnader inrymmande totalt 21 lägenheter, avsedda att upplåtas med bostadsrätt samt en komplementbyggnad. Uppförande år 2019-2021. Fastigheten har ej besökts i samband med granskningen.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av oss. Den ekonomiska planen och där i gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för oss.

Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL anser vi är uppfyllda.

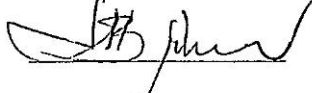
Handlingar som varit tillgängliga för oss är:

Ekonomisk plan 2021013
Registreringsbevis 20190320
Stadgar 20190320
Bankoffert Swedbank AB 20201012
Amorteringsplan 20201012
Lånekontrakt 20191115
Fastighetsinformation InfoTorg 20201001
Taxeringsvärde, beräkning 20201117
Avskrivning, beräkning 20201117
Garanti osålda lägenheter 20190911
Bygglov, startbesked, kontrollplan 20190919

Entreprenadkontrakt ABT 06 Fast Pris
20191114
Offert totalentreprenad 20190911
Värdeutlåtande Fastighetsbyrå 20190924
Verifierad verklig BOA 20201015
Verifiering nya adresser 20201124
Aktieöverlåtelseavtal 20191115
Köpebrev 2019115
Skuldebrev 20191115
Ritningar 20180302
Nybyggnadskarta 20180924

På grund av den företagna granskningen, bostadsmarknaden på orten, slutlig anskaffningskostnad och ovanstående kommentarer kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt vår uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

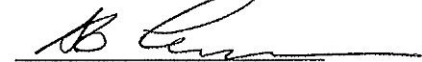
Höllviken 2021-01-20



Lennart Björnsson

VärderingsHuset
L. Björnsson AB (org.nr. 556824-7471)
Sjötörpsvägen 16
236 34 Höllviken

Tomelilla 2021-01-20



Bengt-Göran Grenander

B-G Grenander
Consulting AB (org.nr 556770-5065)
Ullstorp 620
273 94 Tomelilla

Av Boverket utsetts behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.

Båda intygsgivarna omfattas av gällande ansvarsförsäkring.