

EKONOMISK PLAN

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
BJÖRKHAGEN I KUNGSBACKA

Registrerat av Bolagsverket 2010-05-31

201005100736

Bostadsrättsföreningen Björkhagen i Kungsbacka har 2010 upprättat denna

EKONOMISKA PLAN

för sin verksamhet i samband med förvärvet av fastigheten Kungsbacka Skårby 3:39

Bostadsrättsföreningen Björkhagen i Kungsbacka, (org. 769621-1353)
Kungsbacka kommun, Västra Götaland,

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Fastighetens anskaffningskostnad
4. Fastighetsförvärvets finansiering
5. Beräkning av årliga kostnader
6. Beräkning av årliga intäkter
7. Nyckeltal
8. Lägenhetsföreteckning
9. Ekonomisk prognos
10. Känslighetsanalys I
11. Känslighetsanalys II
12. Särskilda förhållanden
13. Intyg

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Björhagen i Kungsbacka som registrerats hos Bolagsverket, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

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 på, för fastighetsförvärvet, avtalad köpeskilling samt beräknade kapital- och driftskostnader.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i mars 2010. Ett belopp om 500 000 kronor har reserverats för oförutsedda utgifter.

Upplåtelse och tillträdet beräknas ske sommaren 2011 efter det att den ekonomiska planen blivit registrerad.

Den ekonomiska planen redovisar den slutliga kostnaden för föreningens hus och fastighet.

Tornstaden Projektutveckling AB är exploatör och har åtagit sig att svara för samtliga kostnader för osålda lägenheter efter det att föreningen tagit över fastigheten och dess drift.

En gemensamhetsanläggning kommer att anläggas i samband med fastighetsbyggnationen för att bli ombesörja tillgång till parkeringsplatser.

201005100738

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning	Kungsbocka Skårby 3.39	
Adress	Ännu ej fastställd	
Byggnadens utförning	Flerbostadshus med 4 våningar samt inredd vind med förråd och teknikutrymnen	
Nybyggnadsår	2010-2011	
Tomtareal	5 501 m ² varav 1 354 m ² gemensamhetsanläggning	
Bostäder	6 215 m ²	
Summa uthyrbar area	6 215 m ²	
Gällande planbestämmelser	Detaljplan 2009-03-10	
Servitut	Inga inskrivna	
Gemensamma anordningar	Vindsplan, gårdsyta, trapphus, gemensamma anordningar för sophantering och cykelförråd	
Gemensamhetsanläggning	GA 7 avseende parkeringsplatser	
Beräknat taxeringsvärde:	Byggnad	Bostäder 48 800 000
	Mark	<u>7 200 000</u>
		56 000 000
Vardeår	2010	
Försäkning	Fastigheten blir fullvärdesförsäkrad	

201005100739

KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

Byggnaden innehåller	92 st lägenheter
Byggnadsår	2010-2011
Grundläggning	Kohesionspålad betongplatta
Stomme	Betong
Lägenhetsskiljande väggar	Betong
Bjälklag	Betong
Yttertak	Plåt/Papp
Fasader	Prefabricerade betongelement
Fönster	Trä/Aluminium
Uppvärmningssystem	Vattenburen värme ansluten till fjärrvärm nätet
Ventilation	Mekanisk frånluft med tilluftsventiler
El- och VA-anslutning	Kommunal el och VA-nät

KORTFATTAD RUMS/LÄGENHETSBEKRIVNING

Köksinredning	Elspis, kyl/frys, diskmaskin, mikrovågsugn, målade skåp samt kakel vid diskbänk
Badrum	Kaklade badrum med dusch, tvättstall, tvättmaskin, forktumlare samt bänkskåp
Golvbeläggningar	Trä och klinker

3. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSANSKAFNING

Köpeskilling Fastighet	205 350 000
Kassa öfversett	500 000
Totalt	205 850 000

4. FINANSIERINGSPLAN/LÅN

Långivare	Belopp	Ranta %	Ränte
Lån rörligt	12 000 000	3,2%	390 000
Lån 2014-06-01	20 000 000	3,7%	740 000
Lån 2015-05-01	36 000 000	4,0%	1 440 000
Totalt	68 000 000		
Insatser	120 000 000		
Upplåtelseavgifter	17 850 000		
Totalt	205 850 000		2 570 000

5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Kapitalkostnader enl över	2 570 000
Avskrivning/amortering	170 000
Driftkostnader	
Löpande underhåll	115 000
Ekonomisk förv årsavg mm	130 000
Försäkring	50 000
El mm	175 000
Fastighetskostor	210 000
Renhållning/sotning	75 000
Vatten/avlopp/rel	225 000
Fjärrvärme	255 000
Kabel-TV	40 000
Övrigt	160 500
Skatte/Avgift	0
Fondbesättning yttre enligt stadga min 0,3 % av taxeringsvärde:	168 000
Totalt	4 343 800

6. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter	4 226 200
Övrigt	117 600
Totalt	4 343 800

7. BERÄKNING AV NYCKELTAL

201005100741

Anskaffningskostnad / kvm	33 121 kr
Beläning / kvm	10 941 kr
Insats+Upphälseavg / kvm	22 180
Driftkostnader / kvm	231 kr
Årsavgift / kvm	680 kr

B REDOVISNING AV LÄGENHETERNA BRF BJÖRKHAGEN I KUNGSBACKA

Lgh nr	Vår plan	Antal rum	Uthyrning	Yta	Andelsbel. Insatsmål	Årsavgift, kr	Årsavgift/mån, kr	Hyra kr	Inskatt kr	Uppdragsavgift kr	Sammanlagt BRFs Kr
A											
1001	Bv	3	rok	88	1,10%	48 626	3 885		1 323 900	86 100	1 420 000
1002	Bv	1	rok	41	0,68%	26 888	2 407		820 242	100 758	930 000
1003	Bv	3	rok	68	1,10%	46 626	3 885		1 323 900	86 100	1 420 000
1101	1	3	rok	77	1,21%	51 187	4 266		1 453 412	176 588	1 630 000
1102	1	1	rok	52	0,86%	38 490	3 041		1 036 095	153 905	1 190 000
1103	1	3	rok	66	1,10%	46 626	3 885		1 323 900	166 100	1 480 000
1201	2	3	rok	77	1,21%	51 187	4 266		1 453 412	206 588	1 660 000
1202	2	2	rok	52	0,86%	38 490	3 041		1 036 095	193 905	1 230 000
1203	2	3	rok	66	1,10%	46 626	3 885		1 323 900	166 100	1 510 000
1301	3	3	rok	77	1,21%	51 187	4 266		1 453 412	236 588	1 690 000
1302	3	2	rok	52	0,86%	38 490	3 041		1 036 095	223 905	1 260 000
1303	3	3	rok	66	1,10%	46 626	3 885		1 323 900	216 100	1 540 000
78E											
B											
1001	Bv	3	rok	66	1,10%	46 626	3 885		1 323 900	96 100	1 420 000
1002	Bv	1	rok	41	0,68%	26 888	2 407		820 242	100 758	930 000
1003	Bv	3	rok	66	1,10%	46 626	3 885		1 323 900	96 100	1 420 000
1101	1	3	rok	77	1,21%	51 187	4 266		1 453 412	176 588	1 630 000
1102	1	2	rok	52	0,86%	38 490	3 041		1 036 095	153 905	1 190 000
1103	1	3	rok	66	1,10%	46 626	3 885		1 323 900	166 100	1 480 000
1201	2	3	rok	77	1,21%	51 187	4 266		1 453 412	206 588	1 660 000
1202	2	2	rok	52	0,86%	38 490	3 041		1 036 095	193 905	1 230 000
1203	2	3	rok	66	1,10%	46 626	3 885		1 323 900	166 100	1 510 000
1301	3	3	rok	77	1,21%	51 187	4 266		1 453 412	236 588	1 690 000
1302	3	2	rok	52	0,86%	38 490	3 041		1 036 095	223 905	1 260 000
1303	3	3	rok	66	1,10%	46 626	3 885		1 323 900	216 100	1 540 000
78C											
C											
1001	Bv	3	rok	66	1,10%	46 626	3 885		1 323 900	76 100	1 400 000
1002	Bv	2	rok	52	0,86%	38 490	3 041		1 036 095	83 905	1 120 000
1003	Bv	3	rok	72	1,15%	48 853	4 054		1 381 461	68 539	1 450 000
1101	1	3	rok	69	1,10%	46 626	3 885		1 323 900	106 100	1 430 000
1102	1	2	rok	52	0,86%	38 490	3 041		1 036 095	113 805	1 150 000
1103	1	4	rok	92	1,44%	60 816	5 068		1 726 826	103 174	1 830 000
1201	2	3	rok	68	1,10%	46 626	3 885		1 323 900	126 100	1 450 000
1202	2	2	rok	52	0,86%	38 490	3 041		1 036 095	143 905	1 180 000
1203	2	4	rok	92	1,44%	60 816	5 068		1 726 826	193 174	1 920 000
1301	3	3	rok	68	1,10%	46 626	3 885		1 323 900	166 100	1 490 000
1302	3	2	rok	52	0,86%	38 490	3 041		1 036 095	173 905	1 210 000
1303	3	4	rok	92	1,44%	60 816	5 068		1 726 826	223 174	1 950 000
82E											
D											
1001	Bv	3	rok	66	1,10%	46 626	3 885		1 323 900	96 100	1 420 000
1002	Bv	1	rok	41	0,68%	26 888	2 407		820 242	109 758	930 000
1003	Bv	3	rok	61	1,26%	53 214	4 434		1 510 973	170 027	1 680 000
1101	1	3	rok	70	1,13%	47 639	3 970		1 352 680	157 320	1 510 000
1102	1	2	rok	52	0,86%	38 490	3 041		1 036 095	143 805	1 180 000
1103	1	4	rok	88	1,39%	58 789	4 889		1 658 265	240 735	1 810 000
1201	2	3	rok	76	1,13%	47 639	3 970		1 352 680	187 320	1 540 000
1202	2	2	rok	52	0,86%	38 490	3 041		1 036 095	193 805	1 230 000
1203	2	1	rok	68	1,35%	58 789	4 889		1 658 265	270 735	1 940 000
1301	3	3	rok	70	1,13%	47 639	3 970		1 352 680	217 320	1 570 000
1302	3	2	rok	52	0,86%	38 490	3 041		1 036 095	213 805	1 250 000
1303	3	4	rok	88	1,39%	58 789	4 889		1 658 265	300 735	1 970 000

201005100742

B. REDOVISNING AV LAGENHETERNA BRF BJÖRKHAGEN I KUNGSBACKA

201005100743

Lgh nr	Vän plan	Antal rum	Urförning	Vta	Andelstamkostnad!	Årsavgift, kr	Årsavgift/ mån, kr	Hyra, kr	Inante, kr	Uppförelseavg, kr	Semmanlön, pris, kr	
E												
1001	Bv	4	rok	90	1,49%	62 643	5 237		1 754 057	196 613	1 950 000	
1002	Bv	4	rok	90	1,42%	59 802	4 984		1 699 045	161 995	1 860 000	
1101	1	4	rok	90	1,49%	62 643	5 237		1 784 367	315 613	2 100 000	
1102	1	4	rok	90	1,42%	59 802	4 984		1 699 045	301 055	2 000 000	
1201	2	4	rok	90	1,49%	62 643	5 237		1 784 367	385 613	2 170 000	
1202	2	4	rok	90	1,42%	59 802	4 984		1 699 045	371 855	2 070 000	
1301	3	4	rok	90	1,49%	62 643	5 237		1 784 367	415 613	2 250 000	
1302	3	4	rok	90	1,42%	59 802	4 984		1 699 045	401 855	2 150 000	
744												
F												
1001	Bv	2	rok	62	0,65%	41 556	3 463		1 170 069	140 002	1 320 000	
1002	Bv	1	rok	30	0,55%	23 313	1 943		661 950	86 050	750 000	
1003	Bv	3	rok	60	1,10%	46 626	3 885		1 323 900	166 100	1 490 000	
1101	1	3	rok	70	1,13%	47 639	3 970		1 352 680	177 320	1 530 000	
1102	1	1	rok	41	0,66%	28 888	2 407		820 242	139 756	960 000	
1103	1	3	rok	68	1,10%	46 626	3 885		1 323 900	166 100	1 490 000	
1201	2	3	rok	70	1,13%	47 639	3 970		1 352 680	207 320	1 560 000	
1202	2	1	rok	41	0,66%	28 888	2 407		820 242	139 756	960 000	
1203	2	3	rok	68	1,10%	46 626	3 885		1 323 900	166 100	1 510 000	
1301	3	3	rok	70	1,13%	47 639	3 970		1 352 680	237 320	1 590 000	
1302	3	1	rok	41	0,66%	28 888	2 407		820 242	139 756	1 020 000	
1303	3	3	rok	68	1,10%	46 626	3 885		1 323 900	216 100	1 540 000	
891												
G												
1001	Bv	3	rok	68	1,10%	46 626	3 885		1 323 900	166 100	1 490 000	
1002	Bv	2	rok	52	0,86%	35 490	3 041		1 036 095	132 805	1 200 000	
1003	Bv	2	rok	56	0,91%	38 517	3 210		1 093 696	126 344	1 220 000	
1101	1	3	rok	75	1,19%	50 173	4 181		1 424 631	205 366	1 630 000	
1102	1	2	rok	52	0,86%	35 490	3 041		1 036 095	132 805	1 190 000	
1103	1	3	rok	71	1,14%	48 146	4 012		1 367 070	182 930	1 550 000	
1201	2	3	rok	75	1,19%	50 173	4 181		1 424 631	235 366	1 660 000	
1202	2	2	rok	52	0,86%	35 490	3 041		1 036 095	132 805	1 230 000	
1203	2	3	rok	71	1,14%	48 146	4 012		1 367 070	212 930	1 560 000	
1301	3	3	rok	75	1,19%	50 173	4 181		1 424 631	265 366	1 690 000	
1302	3	2	rok	52	0,86%	35 490	3 041		1 036 095	223 905	1 260 000	
1303	3	3	rok	71	1,14%	48 146	4 012		1 367 070	242 930	1 610 000	
770												
H												
1001	Bv	3	rok	81	1,26%	53 214	4 434		1 510 973	249 027	1 760 000	
1002	Bv	1	rok	41	0,89%	28 888	2 407		820 242	109 756	930 000	
1003	Bv	3	rok	65	1,10%	46 626	3 885		1 323 900	166 100	1 490 000	
1101	1	4	rok	90	1,42%	59 802	4 984		1 699 045	441 955	2 140 000	
1102	1	2	rok	52	0,86%	35 490	3 041		1 036 095	132 805	1 190 000	
1103	1	3	rok	68	1,10%	46 626	3 885		1 323 900	166 100	1 490 000	
1201	2	4	rok	90	1,42%	59 802	4 984		1 699 045	471 955	2 170 000	
1202	2	2	rok	52	0,86%	35 490	3 041		1 036 095	132 805	1 230 000	
1203	2	3	rok	68	1,10%	46 626	3 885		1 323 900	166 100	1 510 000	
1301	3	4	rok	90	1,42%	59 802	4 984		1 699 045	501 955	2 200 000	
1302	3	2	rok	52	0,86%	35 490	3 041		1 036 095	223 905	1 260 000	
1303	3	3	rok	68	1,10%	46 626	3 885		1 323 900	216 100	1 540 000	
820												
P P abtes												
117 600												
					8245	100,00%	4 226 706	352 783	117 600	120 000 000	17 650 600	137 650 000

9. EKONOMISK PROGNOIS BRF BJÖRKHAGEN I KUNGSBACKA

Kalkylperiod år	1	2	3	4	5	6	11
Bedömd inflation, %	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Intäkter							
Årsavgifter	kr 4 228 200	kr 4 310 724	kr 4 396 938	kr 4 464 877	kr 4 574 575	kr 4 666 066	kr 5 151 714
Hysesintäkter	117 600	119 952	122 351	124 798	127 294	129 840	143 354
S:a intäkter	4 343 800	4 430 676	4 519 290	4 609 675	4 701 869	4 795 906	5 295 068
Underhållskostnader							
Drift	-1 435 800	-1 464 516	-1 493 806	-1 523 682	-1 554 156	-1 585 239	-1 750 232
Yttre fond	-168 000	-171 360	174 787	-178 283	-181 849	-185 486	-204 791
S:a underhållskostnader	-1 603 800	-1 635 876	-1 658 594	-1 701 965	-1 736 005	-1 770 725	-1 955 023
Kapitalkostnader							
Låneräntor	2 570 000	2 570 000	2 570 000	2 570 000	2 570 000	2 570 000	2 570 000
Avskrivning/ Amortering	-170 000	-170 000	-170 000	-170 000	-170 000	-170 000	-170 000
S:a kapitalkostnader	-2 740 000	-2 740 000	-2 740 000	-2 740 000	-2 740 000	-2 740 000	-2 740 000
Övriga kostnader							
Skatt/Avgift *	0	0	0	0	0	58 742	-64 856
Årsresultat	0	54 800	110 696	167 710	225 864	226 439	535 180
Avsättning yttre fond **	168 000	171 360	174 787	178 283	181 849	185 486	204 791
Kassa/Bank	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000
Likviditet	671 360	897 520	1 183 003	1 528 996	1 936 709	2 346 634	5 379 433

* - Skatt/avgift är beräknad efter nu gällande regler för fastighetsavgift på och nyproduktion 1277 kr/lagenhet

** - En kontant avsättning av medel för reparationer mm. att användas efter styrelsen/ föreningens beslut. Används pengarna minskar likviditeten i motsvarande mån.

10. KANSLIGHETSANALYS I BRF BJÖRKHAGEN KUNGSBACKA

201005100745

Inflation 3%	1	2	3	4	5	6	11
Kalkyperiod, år	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
Inflation, %							
Intäkter	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Årsavgifter, höjning 2%	4 226 200	4 310 724	4 395 938	4 484 877	4 574 575	4 666 066	5 151 714
Hysesintäkter	117 600	121 126	124 762	128 505	132 360	136 331	158 045
S:a intäkter	4 343 800	4 431 852	4 521 700	4 613 382	4 706 935	4 802 397	5 309 759
Underhållskostnader							
Drift	-1 435 800	-1 478 874	-1 523 240	-1 568 937	-1 616 005	-1 664 485	-1 929 595
Yttre fond	-168 000	-173 040	-178 231	-183 578	-189 085	-194 758	-225 778
S:a underhållskostnader	-1 603 800	-1 651 914	-1 701 471	-1 752 516	-1 805 091	-1 859 244	-2 155 373
Kapitalkostnader							
Låneräntor	-2 570 000	-2 570 000	-2 570 000	-2 570 000	-2 570 000	-2 570 000	-2 570 000
Avsk./ Amort. **	-170 000	-170 000	-170 000	-170 000	-170 000	-170 000	-170 000
S:a kapitalkostnader	-2 740 000	-2 740 000	-2 740 000	-2 740 000	-2 740 000	-2 740 000	-2 740 000
Övriga kostnader							
Skatt/Avgift		0	0	0	0	-58 742	136 196
Statlig inkomstskatt	0	0	0	0	0	0	0
Årsresultat	0	39 938	80 229	120 855	161 844	144 411	278 190

Ökad räntekostnad med 0,5% efter en avtalad räntebindningsperiod på 3 och 4 år	1	2	3	4	5	6	11
Kalkyperiod, år	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Bedömd inflation, %							
Intäkter	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Årsavgifter, höjning 2,5 %	4 220 200	4 331 855	4 440 151	4 551 155	4 604 934	4 781 557	5 408 893
Hysesintäkter	117 600	119 852	122 351	124 708	127 294	129 840	143 354
S:a intäkter	4 343 800	4 451 807	4 562 502	4 675 863	4 792 228	4 911 397	5 552 247
Underhållskostnader							
Drift	-1 435 800	-1 464 516	-1 493 805	-1 523 662	-1 554 156	-1 585 239	-1 750 232
Yttre fond	-168 000	-171 360	-174 787	-178 283	-181 849	-185 486	-204 791
S:a underhållskostnader	-1 603 800	-1 635 876	-1 668 594	-1 701 945	-1 736 005	-1 770 725	-1 955 023
Kapitalkostnader							
Låneräntor *	-2 570 000	-2 570 000	-2 570 000	-2 670 000	-2 850 000	-2 850 000	-3 230 000
Avsk./ Amort. **	-170 000	-170 000	-170 000	-170 000	-170 000	-170 000	-170 000
S:a kapitalkostnader	-2 740 000	-2 740 000	-2 740 000	-2 840 000	-3 020 000	-3 020 000	-3 400 000
Övriga kostnader							
Skatt/Avgift	0	0	0	0	0	-58 742	-64 856
Statlig inkomstskatt	0	0	0	0	0	0	0
Årsresultat	0	75 931	153 908	133 969	36 223	61 830	133 368

Ökad räntekostnad med 0,5% vid varje räntebindningsperiod 3 och 4 år / Inflation 3%	1	2	3	4	5	6	11
Kalkyperiod, år	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
Inflation, %							
Intäkter	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Årsavgifter, höjning 2,5%	4 226 200	4 342 421	4 461 637	4 584 538	4 710 612	4 840 154	5 543 300
Hysesintäkter	117 600	121 128	124 762	128 505	132 360	136 331	158 045
S:a intäkter	4 343 800	4 463 549	4 586 399	4 713 042	4 842 972	4 976 485	5 701 344
Underhållskostnader							
Drift	-1 435 800	-1 478 874	-1 523 240	-1 568 937	-1 616 005	-1 664 485	-1 929 595
Yttre fond	-168 000	-173 040	-178 231	-183 578	-189 085	-194 758	-225 778
S:a underhållskostnader	-1 603 800	-1 651 914	-1 701 471	-1 752 516	-1 805 091	-1 859 244	-2 155 373
Kapitalkostnader							
Låneräntor *	-2 570 000	-2 570 000	-2 570 000	-2 670 000	-2 850 000	-2 850 000	-3 230 000
Avsk./ Amort. **	-170 000	-170 000	-170 000	-170 000	-170 000	-170 000	-170 000
S:a kapitalkostnader	-2 740 000	-2 740 000	-2 740 000	-2 840 000	-3 020 000	-3 020 000	-3 400 000
Övriga kostnader							
Skatt/Avgift	0	0	0	0	0	-58 742	-136 196
Statlig inkomstskatt	0	0	0	0	0	0	0
Årsresultat	0	71 635	145 127	120 827	17 081	38 459	9 775

* Analysen har vid varje räntebindningsperiod räkats för lånebeloppet 20 000 000 kr och 36 000 000 kr höjts med 0.

** Fänsyn har tagits till minskade räntekostnader på grund av eventuella omräntering.

201005100746

11. KÄNSLIGHETSANALYS II

Upprättas inte eftersom Tornstaden Projektutveckling AB svarar för samtliga kostnader för osålda lägenheter.

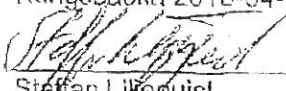
201005100747

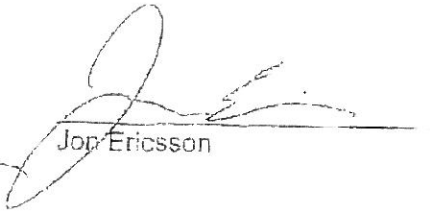
12. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE
AV FÖRENINGENS VERKSAMHET OCH BOSTADSRÄTTSHAVARNAS
EKONOMISKA FÖRPLIKTELSE

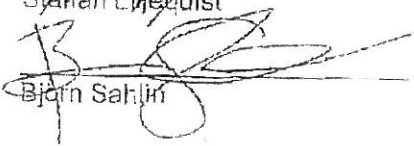
- a. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.
- b. Uppåtelseavgift kan utlagas efter beslut av styrelsen.
- c. Bostadsrättshavarna skall på egen bekostnad hålla bostadsrättslägenheterna i gott skick.
- d. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas och av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
- e. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter mm. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
- f. Det åligger bostadsrättshavaren att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggsförsäkring för bostadsrätt.
- g. Bostadsrättshavaren betalar, utöver årsavgiften, egna förbrukningsavgifter för hushållsel.
- h. Avsättning till yttre fond görs stadgeenligt.
- i. Försäljningen av tomma lägenheter finansierar fastighetens hela förvärvskostnad.

Ordförande

Kungsbacka 2010-04-19


Stefan Lijerquist


Jon Ericsson


Björn Sahlin

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Björkhagen i Kungsbacka i Kungsbacka kommun, organisationsnummer 769621-1353, 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 av mig. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt varför jag anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5§ bostadsrättslagen är uppfyllda.

Styrelsen crimras om skyldighet enligt Bostadsrättslagen 3:2, 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 jag som allmänt omdöme uttala att planen enligt min uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

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

- Energifberäkning
- Föreningsstadgar
- Registreringsbevis
- Fastighetsdatautdrag
- Garantiefästelse slutligt pris

VÄND

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB

KUNGSBACKAN 29 BOX 7048 103 86 STOCKHOLM TEL 08-696 95 50 FAX 08-24 85 95	DROTTNINGGATAN 35 BOX 11492 404 50 GÖTEBORG TEL 031-10 78 50 FAX 031-13 59 80	ENGELBREKINGSGATAN 6 211 33 MALMÖ TEL 040-12 69 70 FAX 040-12 62 77	DROTTNINGGATAN 32 602 24 NORRKÖPING TEL 011 12 61 21 FAX 011-10 35 33	VÄSTRA KVÄJUNGATAN 64 BOX 284 611 26 NYKÖPING TEL 0155-21 12 79 FAX 0155-28 62 41	Org.nr. 55 64 26-1785 ABBOERVÄGEN 5 832 53 FRÖSÖN TEL 076 114 09 88
---	---	--	--	---	--



Undertecknad som utfärdar intyg av denna ekonomiska plan vill fästa uppmärksamhet för alla läsare av detta intyg de omständigheter under vilka intyget utfärdats:

201005100749

- 1 Intyget baserat på den information som erhållits av Björn Sahlin.
- 2 Den skriftliga information som erhållits är förtecknad i intyget.
- 3 Det är föreningens styrelse och/eller uppdragsgivaren som ansvarar för riktigheten i lämnad information.
- 4 Undertecknad intyggivare ansvarar inte för att den plan som granskats blivit registrerad på Bolagsverket, det är bostadsrättsföreningens styrelses ansvar att registrera en plan med evakt det utseende och ordalydelse undertecknad granskat.
- 5 Det är bostadsrättsföreningens styrelse som ansvarar för riktigheten i till intyggivaren lämnade uppgifter. Intyggivarens uppgift är att göra rimlighetsgranskning samt att sedan intyga att planen uppfyller de krav som bostadsrättslagen ställer. Fastighetsdatautdrag har varit tillgängligt vid utfärdandet av intyget men det är styrelsens ansvar att informera intyggivaren om icke inskrivna uppgifter, om pågående förändringar eller inmeliggande ansökningar avseende t ex fastighetsregleringar, avtalservitut, pantbrev, gemensamhetsanläggningar etc.
- 6 Besiktning på plats har ej gjorts utom för det fall att detta särskilt anges.
- 7 Det är bostadsrättsföreningens styrelse som ansvarar för att bostadsrättsföreningen sköts i enlighet med de riktlinjier som stadgar och ekonomisk plan anger vid intygstillfället.
- 8 Intyggivaren har inget ansvar för avvikelser från ekonomisk plan och i den ingående ekonomisk prognos som görs i föreningens förvaltning för tid efter intygets utfärdande.
- 9 Intyggivaren har inget ansvar för förändringar i omvärlden som påverkar föreningen och som vid en annan tidpunkt inte skulle resulterat i ett intyg av planen i dess nuvarande lydelse. Förändringar kan t.ex. vara ändrad konjunktur som t.ex. kan resultera i annat ränteläge, annat prisläge på bostadsrätter, annat lyresläge, annan prisnivå på skötsel och entreprenader.
- 10 Intyget innebär inte ett intyggivarens tagit ställning till prisavskaffningskostnad i förhållande till marknadsvärde. Att märka är dock att: Evid nyproduktion överstiger totalpriset regelrätt marknadsvärdet om en försäljning skulle framtvingas. // det pris en bostadsrättsförening betalar vid lyresrättsombildning ofta kraftigt överstiger vad övriga marknadsaktörer kan betala.
- 11 Intyggivaren har inget ansvar för brottliga gärningar eller avtalsbrott som uppdragsgivaren, styrelsen eller annan i bygge och förvaltningsprocessen begår.
- 12 Det är styrelsens ansvar att informera medlemmarna och måklaras och medlemmarnas ansvar att informera köpare av bostadsrätter om innehållet i detta intyg, om den ekonomiska planen, om stadgar, om bokslut och budget och om alla andra omständigheter som är av betydelse för att fatta ett riktigt beslut vid köp av bostadsrätt.
- 13 Intyggivaren har inget ansvar för att köpare av bostadsrätter nu och i framtiden inte själva läser detta intyg.

Göteborg 2010-05-03

Forum Fastighetsekonomi AB

Håkan Olsson

Av Boverket förordnad intyggivare

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB

KUNGSGATAN 29 BOX 7042	DROTTNINGGATAN 36 BOX 11492	ENGLBREKTSGATAN 6 211 33 MALMÖ	DROTTNINGGATAN 32 602 24 NORRKÖPING	VÄSTRA KVÄLINGATAN 6A BOX 284	Orgnr: 55 64 26-1765
103 85 STOCKHOLM	904 30 GÖTTEBORG	TEL 040 12 60 70	TEL 011-12 61 21	ABBORRÅGEN 5	
TEL 08 696 95 50	TEL 031-10 78 50	FAX 040 12 62 77	FAX 011 10 34 33	ES2 53 FRÖSÖN	TEL 076-114 99 88
FAX 08-24 85 95	FAX 031-13 59 60			TEL 0155-21 12 72	
				FAX 0155-28 62 41	



INTYG EKONOMISK PLAN

201005100750

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 1-3 § bostadsrättslagen (1991:614), har granskat den ekonomiska planen för Brf Björkhagen i Kungsbäcka, Kungsbäcka kommun, med org. nr 769621-1353, 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.

På grund av den företagna granskningen, anser jag att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder och att planen är hållbar på sikt.

Till grund för denna bedömning ligger att fastighetsaffären, mm, genomförs i enlighet med de förutsättningar och villkor som anges i den ekonomiska planen.

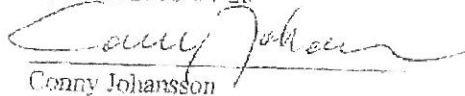
En Garantiefästelse avseende slutkostnad och eventuellt osålda lägenheter lämnas av Tomstaden Projektutveckling AB. Notera dock att intygsgivarens uppgift inte är att bedöma möjligheten för detta bolag att kunna uppfylla lämnade utfästelser/garantier.

Desutom vill undertecknad intygsgivare fästa uppmärksamhet på att det är föreningens styrelse som ansvarar för riktigheten i lämnade uppgifter och att intygsgivaren inte ansvarar för avvikelser för den ekonomiska planen, eller för den ekonomiska prognosen, efter intygets utfärdande. Intygsgivarens uppgift är att göra en rimlighetsgranskning samt att sedan intyga att planen uppfyller de krav som bostadsrättslagen ställer.

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

- Stadgar.
- Registreringsbevis.
- Garantiefästelse, Tomstaden Projektutveckling AB, dat 100415.
- Energifberäkning, Gicon Inst ledning AB.
- Ändringsansökan till Bolagsverket ang ny styrelseledamot.
- Muntligt information från Styrelsen (BS) ang upphandlade räntenivåer.

Källered 2010-04-28



Conny Johansson
Bygg & Fastighetskonsult
Conny Johansson AB

(av Boverket förordnad intygsgivare)

Bygg & Fastighetskonsult
Conny Johansson AB
Mor Annas 60
428 37 Källered

Telefon: 031-99 76 46
Mobil: 0704-38 39 79
Fax: 031-99 76 66

E-post: conny@byggochfastighetskonsult.se