

Ekonomisk Plan

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BERGSGLIMTEN

769641-8586

april 2023

I samarbete med



Innehållsförteckning

Allmänna förutsättningar	3
Beskrivning av fastigheten	8
Underhållsbehov	9
Förvärvskostnad- och finansiering	11
Avskrivningar	13
Beräknade löpande in- och utbetalningar	15
Nyckeltal	17
Lägenhetsredovisning	19
Ekonomisk prognos	20
Känslighetsanalys I	22
Känslighetsanalys II	23
Särskilda förhållanden	24

EKONOMISK PLAN

1. Allmänna förutsättningar

FÖRENINGENS ÄNDAMÅL

Bostadsrättsföreningen Bergsglimten, som registrerats hos Bolagsverket den 3 april 2023, 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

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

FÖRENINGENS FÖRVARV

Föreningen kommer att förvärva fastigheterna Laholm Allarp 2:478 m.fl genom förvärv av ett nystartat aktiebolag. Köpeskillingen för aktiebolaget kommer motsvara summan av bolagets egna kapital på tillträdesdagen och övervärdet på fastigheten, motsvarande skillnaden mellan överenskommet marknadsvärde och bokfört värde på fastigheten. Aktiebolaget äger som sin enda tillgång fastigheten och aktierna i aktiebolaget ägs till 100% av nuvarande fastighetsägare. Fastigheten kommer efter förvärvet föras över till bostadsrättsföreningen varefter bolaget kommer att likvideras. Avsikten med transaktionen är att bostadsrättsföreningen ska bli ägare till fastigheten på liknande sätt som att fastigheten hade förvärvats via direktköp av nuvarande fastighetsägare.

“Bolagsombildning” försäljning av fastighet via bolag till bostadsrättsförening har prövats av regeringsrätten 2006-05-03. “För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden skulle avyttra fastigheten kommer det

övertagna skattemässiga värdet ligga till grund för skattepliktig vinst.”

Övertaget skattemässigt värde uppgår som till 41 000 000 kr per den 31 maj 2023.

BERÄKNAD FÖRVARVSKOSTNAD OCH ÅRLIGA KOSTNADER

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i denna plan grundar sig på den slutliga anskaffningskostnaden för föreningens hus.

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för denna planens upprättande kända förhållanden. Avrundningar till närmsta heltal har genomgående skett i planen.

Föreningen avser att bedriva sin verksamhet som ett privatbostadsföretag (en så kallad äkta bostadsrättsförening).

TIDPUNKT FÖR UPPLÅTELSE

Då lägenheterna upplåts till nuvarande hyresgäster har inflyttning redan skett.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske när föreningen beslutat förvärva fastigheten för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt och föreningens ekonomiska plan har registrerats hos Bolagsverket.

Upplåtelse och tillträde beräknas ske under Q2 2023.

2. Beskrivning av fastigheterna

Föreningens hus omfattas av totalt 21 stycken lägenheter fördelade på sju fastigheter i Allarp, Laholms Kommun. Bostäderna kommer vara belägna så nära varandra att bostadsrättshavarna kan samverka på ett ändamålsenligt sätt.

Allmänt om fastigheten

Fastighetsbeteckning	Laholm Allarp 2:478, 2:479, 2:502, 2:503, 2:504, 2:505 samt 2:506
Address	Vallhallavägen 2 A-C, 4 A-C, 6 A-C, 8 A-C, 10 A-C, 12 A-C & 14 A-C
Fastigheternas areal	Totalt 4 254 kvadratmeter
Planförhållanden	INRE KUSTVÄGEN, ALLARP SKUMMESLÖVSSTRAND - Detaljplan Akt 1381-P12/8
Typkoder	320 (flerbostadshus)
Antal bostadsbyggnader	7 stycken
Antal bostadslägenheter	21 stycken
Antal parkeringsplatser	21 stycken
Bostadsarea (BOA)	1 693 kvadratmeter
Byggnadsår	2019-2020
Värdeår	2019
Byggnadstyp	Flerbostadshus
Taxeringsvärde	Totalt för samtliga fastigheter: 22 015 000 kr varav bostadsbyggnad utgör 19 880 000 kr, bostadsmark 2 135 000 kr
Försäkring	Fullvärdesförsäkring inklusive styrelseansvarsförsäkring och bostadsrättstillägg
Gemensamhetsanläggning	Finns ej
Servitut	Finns ej

2.1 Kortfattad byggnadsbeskrivning

De sju fastigheterna i Allarp Laholm som är belägna alldeles precis norr om Båstad och bara någon dryg kilometer från stranden utgörs av sju byggnader innehållandes tre radhuslägenheter vardera. De 21 lägenheterna som byggdes 2019-2020 är modernt utformade med hög standard, goda parkeringsmöjligheter och trevliga uteplatser.

Byggnadsbeskrivning

Våningar	1-2 våningar
Vind	Finns ej
Källare	Finns ej
Grundläggning	Betongplatta
Stomme	Trä
Fasad	Trä
Yttertak	Papp
Uteplats	De större lägenheterna har uteplats både på fram- och baksida medan övriga har en uteplats på framsidan
Fönster	3-glas
Hiss	Finns ej

2.2 Gemensamma utrymmen och installationer

Nedan följer en redogörelse för de mest väsentliga installationerna samt en redogörelse för vilka gemensamma utrymmen som Bostadsrättsföreningen Bergsglimten har. Lägenheterna värms upp med individuella frånluftsvärmepumpar via vattenburen golvvärme på markplan samt via vattenburna radiatorer på de övre plan i de större lägenheterna. Ventilationen är av typ FX.

Installationer

Vatten/Avlopp	Kommunalt
Uppvärmning	Frånluftsvärmepump, vattenburen golvvärme samt radiatorer.
EI	Egna abonnemang
Ventilation	FX med tilluftsventiler

Gemensamma utrymmen

Sophantering	Gemensamma avfallskärl finns i nära anslutning till bostäderna
Tvättstuga	Finns ej. Tvättmöjligheter finns i respektive bostadsenhet
Tomt	Grönområde med hårdgjorda ytor

2.3 Kortfattad bostadsbeskrivning

Nedan följer en kortfattad beskrivning av bostäderna. Notera att variationer kan förekomma mellan bostäderna. Alla lägenheter har bekvämligheter som tvättmaskin, torktumlare och diskmaskin. Väggar och materialval är ljusa och går i en modern stil och på golven ligger det parkettgolv.

Bostadsbeskrivning

Invändiga tak	Målade
Invändiga väggar	Målade Kakel i våtutrymme
Golv	Parkett Klinkers i våtutrymme
Garderober	Finns i sovrum, hall mm.
Förråd	Förråd finns
Kök	Kyl / Frys / Spis / Köksfläkt / Ugn / Diskmaskin
Badrum	WC / Dusch / Kommod / Tvättmaskin / Torktumlare / Kombimaskin i 2 RoK.

EKONOMISK PLAN

3. Underhållsbehov

Fastigheten har per den 3 mars 2023 genomgått en teknisk statusbesiktning utförd av Erik Westesson vid Wetersson Bygg & Projekt AB, där följande väsentliga åtgärder med tillhörande uppskattade kostnader identifierats.

Samtliga kostnader har beräknats inklusive mervärdesskatt. Eventuella projektledningskostnader är inte inkluderade. Föreningen avser att upphandla samtliga åtgärder efter tillträde för att säkerställa att kostnaderna enligt föreslagen underhållsplan vidhålls. Fastigheterna slutbesiktigades mellan 2019-06-2020-02 samt att garantibesiktning ("2-årsbesiktning") har utförts för samtliga byggnaderna per den 2021-10-22.

Underhållskostnad	År 1-3	År 3-5	År 5-11
Fasader träpanel			250 000 kr
Plåt			25 000 kr
Underhåll av takpapp			37 500 kr
Total underhållskostnad år 1 - 11	312 500 kr		

Kommentar:

Underhållsplanen omfattar åtgärder som till stor del består av periodiskt underhåll och sådant som sällan återkommer. Under år 1-3 behöver träpanelens utsatta ytor kompletteringsmålas vilket säljaren kommer att ombesörja inför bostadsrättsföreningens förvärv, målning behövs därefter göras var 10 år för träpanelen. År 5-10 behöver underhåll/översyn av plåtdetaljer göras. Även underhåll / översyn av takpapp behövs göras. Fönster har en teknisk livslängd på 40 år och beräknas behövas bytas efter detta.

Då byggnaderna uppfördes under år 2019-2020 ligger större delar av underhållet efter prognosperioden. Bostadsrättsföreningen bedöms därmed kunna finansiera stora delar av framtida underhåll genom den årliga avsättningen till underhållsfond, föreningens löpande kassaflöde samt vid behov utöka finansieringen i framtiden.

4. Förvärvskostnad- och finansiering

Anskaffningskostnad	Belopp	Nyckeltal
Köpeskillning fastighet + aktier	51 373 675 kr	30 354 kr / kvm
Pantbrevskostnad	0 kr	
Lagfartskostnad ¹	615 825 kr	
Föreningsbildning ²	1 125 000 kr	
Slutlig anskaffningskostnad	53 114 500 kr	31 373 kr / kvm

Investerings- och avsättningsbehov	Belopp	Nyckeltal
Dispositions-kassa	100 000 kr	
Summa kassa	100 000 kr	59 kr / kvm

Finanseringsplan	Belopp	Nyckeltal
Lån botten	19 469 500 kr	11 500 kr / kvm
Medlemsinsatser	33 745 000 kr	19 932 kr / kvm
Summa finansiering	53 214 500 kr	31 432 kr / kvm

EKONOMISK PLAN

¹ Lagfartskostnad utgår med 1.5% av köpeskillingen för fastigheterna vilket beräknas uppgå till högst 41 000 000 kronor.

² Omfattar bl a teknisk besiktning, mäklare, jurister, Boverkets intygsgivare, registreringsavgifter och övriga omkostnader i samband med ombildning till bostadsrätt.

3.1 FÖRENINGENS BELÄNINGSPLAN

Finansieringen baseras på prisindikation från Laholms Sparbank per den 23 mars 2023] och är beräknad utifrån en 5-årig bunden ränta med ytterligare påslag om 0.10% punkter.

Föreningen kan vid tecknande av lånen komma att välja andra bindningstider för lånen och kommer eventuellt dela lånebeloppet på fler lån, vilket kan komma att påverka föreningens totala utgift för kapital. Bostadsrättsföreningen avser amortera 0.4% under år 1-3 och därefter 1% på det totala lånebeloppet. Den totala amorteringsplanen ska uppgå till 100 år och justeras i samråd med rådgivande bank.

Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev i fastigheten. Inteckningar uppgår till totalt 35 000 000 kr.

Finansiering	Belopp	Ränta	Räntekostnad	Amortering (0.4%)
Bottenfinansiering	19 469 500 kr	4.50 %	876 128 kr	77 878 kr
Summa	954 006 kr			

EKONOMISK PLAN

Om bostadsrättsföreningens belåning

Vid den ekonomiska planens upprättande är världsläget utsatt med uppåtgående och föränderliga inflations- och räntenivåer på daglig basis. Kalkylräntan har beräknats med utgångspunkt i ränteindikation från Laholms Sparbank som lämnats i samband med ekonomiska planens upprättande. Den slutliga räntan fastställs i samband med utbetalningsdatum.

Bostadsrättsföreningens finansieringsplan har utgått ifrån att föreningen, under prognosperioden, bör ha en genomsnittlig ränta över tid som motsvarar den kalkylerade räntan. Med reservation för att den kalkylerade räntan kan komma att öka och sjunka under prognosperioden, vilket direkt påverkar bostadsrättshavarnas månadsavgift vilket framgår av känslighetsanalys 1 på sida 19.

5. Avskrivningar

Föreningen ska göra planenliga avskrivningar på byggnaden vilket påverkar det bokföringsmässiga resultatet men inte likviditeten. Föreningen avser att tillämpa linjär avskrivning på 1% i sin redovisning enligt K2 regelverket. (Föreningen kan dock efter tillträde besluta om att redovisning istället ska ske enligt K3 regelverket.). Avskrivningsperioden är beräknad på 100 år.

Avskrivningarna har beräknats på 1% av anskaffningskostnadens byggnadsvärde, vilket framräknats genom användandet av samma andel som taxeringsvärdet för byggnaden utgör av totala taxeringsvärdet.

Beräkning av avskrivning

Beräknat taxeringsvärde byggnad	19 880 000 kr
Beräknat taxeringsvärde mark	2 135 000 kr
Summa beräknat taxeringsvärde	22 015 000 kr
Varav byggnadens andel	90 %
Anskaffningskostnad	53 114 500 kr
Avskrivningsunderlag (exkl. mark)	47 803 050 kr
Summa beräknade årliga avskrivningar	478 031 kr

Om avskrivningar

Föreningen skall enligt Bokföringslagen göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat, men inte likviditeten då ingen faktiskt utbetalning görs. Den har alltså ingen effekt på föreningens kassa då utan är endast en bokföringsteknisk åtgärd vilket blir ännu tydligare under punkt 8 "ekonomisk prognos".

6. Beräknade löpande in- och utbetalningar

Bostadsrättsföreningens driftkostnader baseras på faktiska offerter, taxebundna kostnader samt jämförelser med likvärdiga fastigheter och föreningar.

Intäkter		Nyckeltal
Årsavgifter bostäder	1 097 261 kr	648 kr / kvm
Hysesintäkter parkering	51 000 kr	
Summa årliga inbetalningar	1 148 261 kr	678 kr / kvm
Driftkostnader		
Ekonomisk förvaltning	30 000 kr	
Fastighetsförsäkring	35 000 kr	
Sophämtning	55 000 kr	
Reserv / Övrigt / Avgifter	15 000 kr	
Summa utbetalningar	135 000 kr	80 kr / kvm
Kapitalkostnader & fastighetsavgift		
Ränta	876 128 kr	
Amortering	77 878 kr	
Summa kapitalkostnader³	954 006 kr	563 kr / kvm
Avsättningar		
Avsättning till fond för yttre underhåll år 1	59 255 kr	35 kr / kvm
Summa avsättningar	59 255 kr	35 kr / kvm
Total summa		
Summa kostnader, utbetalningar och avsättningar	1 148 261 kr	678 kr / kvm

³ Fastigheterna har värdeår 2019, detta innebär att fastighetsavgiften infaller år 2034. Visas i prognosen under år 11.

7. Nyckeltal

Nyckeltal i kr

Anskaffningskostnad	31 373 kr / kvm
Insatser och upplåtelseavgifter per upplåten kvm (BOA)	19 932 kr / kvm
Belåning per upplåten kvm (BOA)	11 500 kr / kvm
Driftkostnad per upplåten kvm (BOA)	80 kr / kvm
Avskrivning och fondavsättning per upplåten kvm (BOA)	317 kr / kvm
Årsavgift per upplåten kvm (BOA)	678 kr / kvm
Enskild årlig förbrukningsavgift per upplåten kvm	432 kr / kvm
Kassaflöde år 1 per upplåten kvm (BOA)	35 kr / kvm

Övergripande summering

Amortering

Bostadsrättsföreningen kommer inledningsvis under år 1-3 att amortera 0.4% på sitt lånebelopp motsvarande 77 878 kronor. Därefter kommer bostadsrättsföreningen att amortera 1% årligen på sitt lånebelopp under prognosperioden vilket motsvarar 194 695 kronor. Det innebär att belåningen i föreningen minskar och därmed lämna utrymme för möjlighet att öka sin belåning vid behov.

Avsättningar

Föreningen ska i enlighet med upprättad underhållsplan avsätta respektive ta i anspråk medel för yttre underhåll. Till dess att en underhållsplan upprättas så kommer föreningen, under första året, att avsätta 35 kr per kvadratmeter till yttre underhållsfond och årligen 59 255 kr. Vid eventuellt förändrade förutsättningar och förhållanden i framtiden kan avsättningar komma att höjas eller sänkas.

Försäkring

Bostadsrättsföreningen kommer att teckna fullvärdesförsäkring inklusive styrelseansvarsförsäkring med tillhörande bostadsrättstillägg. I kombination med individuell hemförsäkring så innebär det att

bostadsrättsföreningen och bostadsrättshavaren är fullförsäkrad.

Ränta

Räntan i denna ekonomiska plan är beräknad till ett snitt på 4.50% och föreningen kan välja att dela upp sina lån med olika bindningstider för att minimera risk samt genom upphandling hos övriga kreditinstitut säkerställa bästa möjliga villkor för föreningen

Underhåll & investeringar

Bostadsbyggnaderna har uppförts under 2019-2022 och inga väsentliga investeringsbehov bedöms föreligga utifrån antagen underhållsplan under prognosperioden. Byggnaderna omfattas av garanti som löper t.o.m. 2024-2025. Det löpande underhållsbehovet i övrigt bedöms kunna finansieras på föreningens egna kassaflöde.

Kassa

Bostadsrättsföreningen Bergsglimten kommer att ha en dispositionskassa vid tillträde om 100 000 kr. Det innebär att bostadsrättsföreningen redan från start har viss täckning för eventuella oförutsedda händelser.

8. Lägenhetsredovisning

Nedan är en sammanställning av de lägenheter som utgör föreningens hus. Utöver nedan angiven årsavgift tecknar och bekostar bostadsrättshavarna egna abonnemang för hushållsel, uppvärmning, TV/Bredband samt hemförsäkring. Bostadsrättshavaren debiteras även för faktiskt förbrukning avseende V/A.

Objekt	Adress	Yta	RoK	Andelstal	Insats	Årsavgift	Månadsavgift
1	Valhallavägen 2A	70	3 ROK	4.135%	1,530,000 kr	45,368 kr	3,781
2	Valhallavägen 2B	104	4 ROK	6.143%	1,785,000 kr	67,404 kr	5,617
3	Valhallavägen 2C	70	3 ROK	4.135%	1,530,000 kr	45,368 kr	3,781
4	Valhallavägen 4A	70	3 ROK	4.135%	1,530,000 kr	45,368 kr	3,781
5	Valhallavägen 4A	104	4 ROK	6.143%	1,785,000 kr	67,404 kr	5,617
6	Valhallavägen 4A	70	3 ROK	4.135%	1,530,000 kr	45,368 kr	3,781
7	Valhallavägen 6A	70	3 ROK	4.135%	1,530,000 kr	45,368 kr	3,781
8	Valhallavägen 6B	104	4 ROK	6.143%	1,785,000 kr	67,404 kr	5,617
9	Valhallavägen 6C	70	3 ROK	4.135%	1,530,000 kr	45,368 kr	3,781
10	Valhallavägen 8A	70	3 ROK	4.135%	1,530,000 kr	45,368 kr	3,781
11	Valhallavägen 8B	104	4 ROK	6.143%	1,785,000 kr	67,404 kr	5,617
12	Valhallavägen 8C	70	3 ROK	4.135%	1,530,000 kr	45,368 kr	3,781
13	Valhallavägen 10A	70	3 ROK	4.135%	1,530,000 kr	45,368 kr	3,781
14	Valhallavägen 10B	104	4 ROK	6.143%	1,785,000 kr	67,404 kr	5,617
15	Valhallavägen 10C	70	3 ROK	4.135%	1,530,000 kr	45,368 kr	3,781
16	Valhallavägen 12A	70	3 ROK	4.135%	1,530,000 kr	45,368 kr	3,781
17	Valhallavägen 12B	104	4 ROK	6.143%	1,785,000 kr	67,404 kr	5,617
18	Valhallavägen 12C	70	3 ROK	4.135%	1,530,000 kr	45,368 kr	3,781
19	Valhallavägen 14A	70	3 ROK	4.135%	1,530,000 kr	45,368 kr	3,781
20	Valhallavägen 14B	104	4 ROK	6.143%	1,785,000 kr	67,404 kr	5,617
21	Valhallavägen 14C	55	2 ROK	3.249%	1,360,000 kr	35,646 kr	2,971
Totalt		1,693		100%	33,745,000 kr	1,097,261 kr	91,438

EKONOMISK PLAN

Estimaten har baserats utifrån schablon och jämförelser med likvärdiga bostadsrättsföreningar. Kostnaden kan variera beroende på bostadens storlek, hushållets sammansättning och vanor samt leverantörer och rådande marknadsförutsättningar.

Vatten	300-400 kr per månad
Uppvärmning	1 200 - 1 500 kr per månad
Hushållsel	450-750 kr per månad
Hemförsäkring	200-300 kr per månad
TV / Bredband	300-400 kr per månad
Totalt	2 450-3 350 kr per månad

9. Ekonomisk prognos

Den ekonomiska prognosen illustrerar år 1 till 11 avseende bostadsrättsföreningens bedömda intäkter, kostnader samt kassaflöde och årsresultat. Prognosen visar årsavgiftens förändring vid med årlig justering för inflation om 2%. Antagen kalkylränta är 4.50%. Då byggnaderna har värdeår 2019 infaller fastighetsavgift inte först år 2034.

EKONOMISK PLAN

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
Årsavgifter bostäder	1,097,261	1,119,206	1,141,590	1,164,422	1,187,711	1,211,465	1,235,694	1,260,408	1,285,616	1,311,328	1,337,555
Hysesintäkter parkeringsplatser	51,000	52,020	53,060	54,122	55,204	56,308	57,434	58,583	59,755	60,950	62,169
Summa intäkter	1,148,261	1,171,226	1,194,651	1,218,544	1,242,915	1,267,773	1,293,128	1,318,991	1,345,371	1,372,278	1,337,555
Drift	135,000	137,700	140,454	143,263	146,128	149,051	152,032	155,073	158,174	161,337	164,564
Fastighetsavgift											41,490
Avskrivningar	478,031	478,031	478,031	478,031	478,031	478,031	478,031	478,031	478,031	478,031	478,031
Ränta	876,128	876,128	876,128	867,366	858,605	849,844	823,560	814,799	806,037	797,276	788,515
Summa Kostnader	1,489,158	1,491,858	1,494,612	1,488,660	1,482,764	1,476,925	1,453,622	1,447,902	1,442,242	1,436,644	1,472,600
Årets resultat	-340,897	-320,632	-299,961	-270,116	-239,849	-209,152	-160,494	-128,911	-96,871	-64,366	-135,045
Avsättning underhåll	59,255	59,255	59,255	59,255	59,255	59,255	59,255	59,255	59,255	59,255	59,255
Kassaflöde											
Summa intäkter	1,148,261	1,171,226	1,194,651	1,218,544	1,242,915	1,267,773	1,293,128	1,318,991	1,345,371	1,372,278	1,337,555
Summa kostnader	1,489,158	1,491,858	1,494,612	1,488,660	1,482,764	1,476,925	1,453,622	1,447,902	1,442,242	1,436,644	1,472,600
Återföring avskrivningar	478,031	478,031	478,031	478,031	478,031	478,031	478,031	478,031	478,031	478,031	478,031
Kassaflöde löpande drift	137,133	157,399	178,069	207,914	238,181	268,878	317,537	349,120	381,159	413,665	342,986
Amorteringar	77,878	77,878	77,878	194,695	194,695	194,695	194,695	194,695	194,695	194,695	194,695
Summa kassaflöde	59,255	79,521	100,191	13,219	43,486	74,183	122,842	154,425	186,464	218,970	148,291
Ingående kassa	100,000										
Ackumulerat kassaflöde	159,255	238,776	338,967	352,187	395,673	469,857	592,698	747,123	933,587	1,152,557	1,300,848

10. Känslighetsanalys I

Nedan tabell redovisar hur årsavgiften per kvadratmeter och år påverkas av förändrad ränta och inflation under förutsättning att kassalikviditeten i föreningen ska bibehållas i nivå med föreningens grundprognos.

Känslighetsanalys 1	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Antagen inflationsnivå och antagen räntenivå enligt ekonomisk prognos	648	668	688	708	729	751	871	1,010
Årsavgift om antagen inflationsnivå och:								
Antagen räntenivå +1%	763	783	803	828	855	882	1,038	1,202
Antagen räntenivå +2%	878	898	918	943	970	997	1,153	1,317
Antagen räntenivå -1%	533	553	573	598	625	652	808	972
Årsavgift om antagen räntenivå och:								
Antagen inflationsnivå +2%	648	669	689	710	731	753	873	1,012
Antagen inflationsnivå +1%	648	668	688	709	730	752	872	1011
Antagen inflationsnivå -1%	648	667	687	707	729	750	870	1009

11. Känslighetsanalys II

Denna analys avser att visa hur föreningens skulder respektive kostnader förändras om inte samtliga hyreslägenheter ombildas till bostadsrätt. Anslutningsgrad 100 procent betyder att samtliga upplåts med bostadsrätt, 90 procent betyder att 90 procent av föreningens totala lägenhetsarea upplåts till bostadsrätt, och så vidare.

En förutsättning i känslighetsanalysen är att uteblivna insatser finansieras genom utställande av en räntefri revers till Säljaren som löper under evig tid och som endast amorteras i samband med att hyresrätterna i framtiden upplåts som bostadsrätter. Vid den händelse att uteblivna insatser skulle finansieras genom bankfinansiering kommer bostadsrättsföreningen att få en ökad årlig kostnad om 16 244 kronor för varje tiondel som uteblir, under förutsättning att insatserna finansieras till motsvarande kalkylränta om 4.50%. Hyresintäkterna är baserade på en genomsnittlig hyresintäkt om 1 479 kronor per kvadratmeter och år, vilket är aktuell hyresnivå för föregående år (2022).

EKONOMISK PLAN

Anslutningsgrad	Föreningens skulder	Ökade hyresintäkter	Minskade årsavgifter	Ökad ränta	Diff
100%	19 469 500	0	0	0	0
90 %	22 844 000	250 394	114 785	0	+135 609 kr
80 %	26 218 500	500 788	229 570	0	+271 218 kr
70 %	29 593 000	751 182	344 355	0	+406 827 kr
60 %	32 967 500	1 001 576	459 140	0	+542 436 kr

12. Särskilda förhållanden

1. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, avgift för andrahandsupplåtelse och pantsättningsavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
2. Bostadsrättshavarna ska betala insats. För bostadsrätt i föreningens fastighet betalas dessutom, vid tidpunkter som styrelsen bestämmer, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader och avsättning till fonder.
3. Samtliga bostadsrättshavare ska inneha en giltig hemförsäkring.
4. Lägenheternas area bygger på uppgift från tidigare fastighetsägare, varför vissa mindre förändringar av lägenheternas area kan förekomma. Med mindre förändringar avses högst 10 % och för mindre avvikelser än 10 %, sker ingen justering av andelstal, årsavgifter och insatser.
5. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bl. a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.
6. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m., hänför sig till tidpunkten för kalkylens upprättande kända kostnader och är preliminära.

Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BERGSGLIMTEN

-DIGITALT UNDERSKRIVEN OCH DATERAD-

Boris Tominc

Carl Andersson

Mattias Tasdelen

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § Bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Bergsglimten*, organisationsnummer 769641-8586, får härmed avge följande intyg. Intyget avser en bedömning av en slutlig kostnad.

De faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. Vi har inte ansett det nödvändigt för vår bedömning att besöka fastigheten.

Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

I planen, som är digitalt daterad 2023, gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Lägenheterna bedöms kunna upplåtas till beräknade insatser och avgifter 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.

Stockholm, 2023 (digitalt signerad)

Anders Uby

Bengt Jansson

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga

Aktieöverlåtelseavtal i koncept

Bankoffert, Laholms Sparbank, 2023-03-23

Besiktningssprotokoll, Westeson Bygg & Projekt AB, 2023-03-03

Ekonomisk plan

Energibesiktning, via Boverkets hemsida, 2021-12-01

Förbindelse slutlig kostnad och överföring garantier, 2023-04-06

Hysesgästlista, 2023-04-03

Offert ekonomisk förvaltning, Interesta AB, 2023-04-03

Registreringsbevis, Brf Bergsglimten, 2023-04-03

Situationsplan och ritningar

Stadgar registrerade 2023-04-03

Utdrag ur Fastighetsregistret, Laholm Allarp, 2:478-2:479 samt 2:502-2:506, 2023-03-10