

Registrerades av Bolagsverket 2018-06-05

Ekonomisk plan för

Bostadsrättsföreningen Åbergs Lycka i Uddevalla

Uddevalla kommun

Organisationsnummer 769631-0627

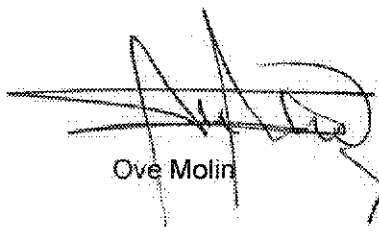
Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

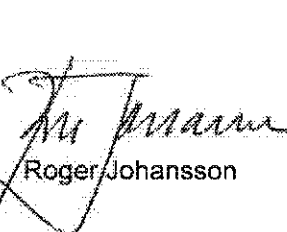
- | | |
|---|---------|
| A. Allmänna förutsättningar | sid 2 |
| B. Beskrivning av fastigheterna | sid 3,4 |
| C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet | sid 5 |
| D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader | sid 5,6 |
| E. Beräkning av föreningens årliga intäkter, nyckeltal
Tabell: redovisning av andelstal, insatser
upplåtelseavgifter, årsavgifter, etc. | sid 7,8 |
| F. Ekonomisk prognos | sid 9 |
| G. Känslighetsanalys | sid 10 |
| H. Särskilda förhållanden | sid 10 |

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Götene 2018-04-05

Bostadsrättsföreningen Åbergs Lycka i Uddevalla


Ove Molin


Roger Johansson


Ann-Charlotte Alfredsson

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Brf Åbergs Lycka i Uddevalla kommun som registrerats hos Bolagsverket 2015-10-22 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Nybyggnation av 17 stycken bostadsrätter samt en lokal i form av punkthus påbörjades under första kvartalet 2017 i Uddevalla kommun.

Föreningen kommer teckna nyttjanderättsavtal med parkeringshuset Lancaster där det finns en parkeringsrätt per lägenhet vilken bostadsrättsinnehavaren har möjlighet att hyra.

För att kunna teckna upplåtelseavtal i enlighet med bostadsrättslagen 3 kap 1§ har styrelsen i april 2018 upprättat en ekonomisk plan för föreningens framtida verksamhet vilken har granskats enligt bostadsrättslagen. Tillstånd att ta emot insatser kommer att sökas hos Bolagsverket.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske under maj 2018 inför den planerade inflyttningen juni 2018.

I planen redovisas beräkningar för föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader som grundar sig på förhållanden som gällde april 2018. Föreningen tecknar avtal med Swedbank i Uddevalla avseende de långfristiga lån som beräknas upptas för föreningens långfristiga finansiering.

Enligt entreprenadkontrakt genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad av Götenehus AB enligt avtal tecknat 2017-04-04.

Fastigheten har förvärfvas genom köp av aktiebolag. Köpeskillingen för aktiebolaget (aktier) motsvarar fastighetens marknadsvärde utan reduktion för latent skatteskuld. Fastigheten kommer därefter att, genom underprisöverlåtelse, överföras till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastighetens, i aktiebolaget, bokförda värde, skattemässigt värde. Därefter likvideras bolaget genom Götenehus AB:s försorg och byggnaden färdigställs av bostadsrättsföreningen på avtal i enlighet med den ekonomiska planen. Transaktionerna innebär att det uppstår en latent skatt. Skatten blir aktuell att betala bara om föreningen ändrar syfte och säljer sin fastighet. Bokföringsmässigt värderas därför skatten till 0 kr. Den latent skatteskulden uppskattas idag till 1 802 600 kronor.

Nybyggnadsförsäkring lämnas av GAR-BO Försäkrings AB

Säkerhet för för insatser enligt 4 kap 2§ bostadsrättslagen lämnas av GAR-BO Försäkrings AB.

Fastigheten kommer att ingå i gemensamhetsanläggningen GA:1 med Åberg 14 och Åberg 16 avseende infart till fastighet.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA

Bygglov har erhållits 2016-11-23.

Fastighetsbeteckning:	Uddevalla Åberg 15
Adress:	Norra Hamngatan 10
Tomtens area:	572 m ²
Boarea, BOA (uppmätt på ritning)	1 358 m ²
Lokalernas sammanlagda yta, LOA	75 m ²
Byggnadernas utformning:	17 lägenheter i ett Lamellhus

Fastigheten innehas med äganderätt.

BYGGNADENS UTFORMNING

Projektet avser nybyggnad av 17 st. lägenheter samt en lokal i en huskropp med sju våningar plus källarplan. Källarplanet innehåller en lokal, teknikrum, miljörum samt lägenhetsförråd till samtliga lägenheter i byggnaden. Lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättsinnehavarna. Bostadshuset grundläggs med platta på mark, pålad. Ytterväggarna isoleras med mineralull, vindskydd utgörs av oorganiskt skivmaterial samt ventilerad fasad av puts. Huset värms med termostatstyrda radiatorer. Lägenheterna är försedda med separat mätning av el och vatten vilken debiteras efter uppmätt verklig förbrukning. Gemensamma utrymmen: Cykel- barnvagns- och rullstolförråd, teknikutrymmen för fjärrvärmecentral och el-central. Två handikapparkeringar på gården. Föreningen kommer teckna nyttjanderättsavtal med parkeringshuset Lancaster där det finns en parkeringsrätt per lägenhet vilken bostadsrättsinnehavaren har möjlighet att hyra.

KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

Grundläggning:	Platta på mark med underliggande isolering samt erforderlig grundförstärkning inklusive på
Stomme:	Betongstomme.
Innerväggar:	Innerväggar av gips och stål- alternativt träreglar.
Yttertak:	Betongtakpannor.
Balkong/uteplats	Betonggolv. Räckan av aluminium.
Fönster:	Fönster och balkongdörrar av aluminium/trä. Entreparti i metall.
Fönsterbänkar:	Sten.
TV/telefon/bredband:	Enligt svensk standard.
Uppvärmningssystem:	Vattenburen värme från fjärrvärme.
Ventilation:	Från- och tilluftsventilation med värmeåtervinning (FTX).
Markarbeten:	Parkeringar och infartsvägar asfalterade. Entregångar och övriga gångar är belagda med marksten. Cykeluppställningsplats är belagd med asfalt.

ALLMÄNT

Gäller där ej annat anges:

Takhöjd:	ca 2,5 m
Tak:	Vit målat, i lägenhet 1601, 1602 gipsskivor
Golv:	Ekparkett eller klinkers
Vägg:	Spacklat och vitmålat
Innerdörrar:	Släta vita
Golvsockel:	Vit fabriksmålad träsockel
Trösklar:	Ek eller likvärdigt
Foderlist:	Vit fabriksmålad trälist
Dörrtrycken:	Aluminium
Fönstersmyg:	Vitmålad gips
Fönsterbänk:	Sten
Garderober:	Vedum, vita släta luckor
Skjutdörrsgarderob:	Vita släta med alulister inrett med hatthylla och klädstång
Kök:	Vedum, skåp och lådor, laminatbänkskiva
Vitvaror:	Elektrolux eller liknande, vita
Sanitet:	Sanitetsporcelain, termostatblandare i dusch, engrepps sparblandare till diskbänk och tvättställ

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Entré/Hall	Ekparkett	Vitmålat	Vitmålat	
Vardagsrum	Ekparkett	Vitmålat	Vitmålat	
Kök	Ekparkett	Vitmålat	Vitmålat	Glaskeramikhäll, micro inbyggnadsugn, frysskåp, kylskåp, köksfläkt, diskmaskin, kökssnickerier
Sovrum	Ekparkett	Vitmålat	Vitmålat	Garderob enl. A-ritning
Klädkammare	Ekparkett	Vitmålat	Vitmålat	Ett hyllplan med klädstång
WC	Klinkers	Vitmålat	Vitmålat	WC-stol, tvättställ
WC/dusch/tvätt	Klinkers	Kakel	Vitmålat	Spegelskåp med belysning och eluttag, duschvikväggar av glas/aluminium, tvättmaskin, torktumlare eluppvärmd handdukstork, elpatron, kommod med tvättställ
Huvudentre	Klinkers	Vit	Vitmålat	Postfack, infotavla, porttelefon husnummer
Lokal	Klinkers	Vitmålat	Vitmålat	Kapprum, pentry, WC/dusch
Trapphus	Klinkers	Vit	Vitmålat	Hiss, ljudabsorbenter, våningsnr
Lägenhetsförråd	Dammbunden betong	Nät	Vitmålat	

C. BERÄKNAD KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Totalentreprenadkontrakt tecknat med Götenehus AB	51 700 000
Markförvärv	8 800 000
Likviditetsreserv	100 000
	<hr/>
SUMMA	60 600 000

Fastigheten är brandförsäkrad hos Länsförsäkringar och brandförsäkringsvärdet är beräknat till fullvärde.

Taxeringsvärdet inklusive nybyggnad har ännu ej fastställts men beräknas till 19 650 000kr varav lokal 735 000kr.

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Kapitalkostnader

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga kostnader.

Avskrivning 1 % av byggkostnaden, projektering mm: (51 700 000,-)
Amortering enligt 50-årig serieplan med 0,75% år 1

Lån	Belopp kr	Bind- ningstid	Ränta %	Ränte- kostnad kr	Amorte- ring kr	Kapital- utgift kr
Lån 1	6 000 000	3 mån	1,90%	114 000	45 000	159 000
Lån 2	6 000 000	3 år	2,10%	126 000	45 000	171 000
Lån 3	5 296 000	5 år	2,50%	132 400	39 720	172 120
Summa lån	17 296 000			372 400	129 720	502 120
Insatser	43 304 000					
Summa finansiering	60 600 000					

Belåningsgrad: 29 %

Snittränta år 1 %: 2,15

I planen finns ränteökningar med 0,5% år 5, 0,5% år 10.

Summa kapitalutgifter kr 502 120

Pantbrev i fastigheten ligger som säkerhet för bottenlånet.

Driftskostnader (inkl. moms i förekommande fall)

Vattenförbrukning fastighet	6 800
Uppvärmning	115 800
Elförbrukning fastighet	25 000
Driftkostnad hissar	10 000
Sophämtning	32 000
Abonnemang TV	8 000
IMD	5 000
Löpande underhåll	10 000
Försäkringar	12 200
Teknisk förvaltning	51 600
Ekonomisk förvaltning	31 250
Arvode styrelse/revisor	13 000
Hushållsel (debiteras separat och ingår ej i årsavgift)	51 800
Vattenförbrukning (debiteras separat och ingår ej i årsavgift)	78 200
Kostnadsreserv	49 750
Summa:	500 400

Föreningens driftskostnader år 1 är beräknade efter kostnadsläge i april 2018.

Varje bostadsrättsinnehavare:

- Har eget undermätare avseende förbrukning av el. Förbrukningen avläses och debiteras av bostadsrättsföreningen
- Har egen undermätare avseende förbrukning av vatten. Förbrukningen läses av bostadsrättsföreningen och debiteras därifrån.

Avsättning för underhåll

Avsättningar i enlighet med föreningens stadgar: 43 000
(30 kr per kvm bostadsyta)

Övriga kostnader

Kommunal fastighetsavgift 0
(Föreningen är befriad från kommunal fastighetsavgift i femton år från fastställt värdeår)
Beräknad fastighetsavgift år 16: 40 000 kr
Statlig fastighetsskatt på lokaldel. 1% x taxvärde. (735 000 x 1%) 7 350

Då ingen avsättning till inre underhåll sker skall bostadsrättsinnehavare på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymme i gott skick.

Summa utgifter och avsättningar 1 052 870

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas insatser. Insatserna avser att motsvara bostadsrättens relativa bruksvärde. Vid beräkning härav har, förutom yttinnehållet, hänsyn även tagits till variation i standard och utrustning. Götenehus AB garanterar lokalens (75 kvm) hyresintäkter under två år.

Årsavgifter	883 200
Debitering av vattenförbrukning	78 200
Debitering av elförbrukning	51 800
Uthyrning Lokal	85 600
Summa beräknade årliga intäkter	kronor 1 098 800

Nyckeltal: kronor per kvadratmeter

Anskaffningskostnad	42 219 Bostadsyta och lokalyta (BOA + LOA)
Insats	31 888 Bostadsyta (BOA)
Belåning (slutfinansiering) år 1	12 070 Bostadsyta och lokalyta (BOA + LOA)
Årsavgift i snitt	650 Bostadsyta (BOA)
Föreningens driftskostnad år 1	382 Bostadsyta och lokalyta (BOA + LOA)
Individuell förbrukningsavgift per kvm år 1	178 Bostadsyta (BOA)
Avsättning till u-fond samt avskrivning år 1	391 Bostadsyta och lokalyta (BOA + LOA)
Kassaflöde per kvm	30 Bostadsyta och lokalyta (BOA + LOA)
Amortering + avsättning till underhållsfond år 1	120 Bostadsyta och lokalyta (BOA + LOA)

I följande tabell lämnas specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom insatser, andelstal, årsavgifter, upplåtelseavgifter, etc.

Tabell

Lgh nr	Lgh area	Lägenhetsbeskrivning	Andelstal %	Insats Kr	Upplåtelseavgift Kr	Årsavgift Kr	Månadsavgift Kr	Vattenavgift Kr	Elavgift Kr
1101	92	4 RKB	6,7747	2 755 000	0	59 834	4 986	440	290
1102	75	3 RKB	5,5228	2 345 000	0	48 778	4 065	360	240
1103	75	3 RKB	5,5228	2 245 000	0	48 778	4 065	360	240
1201	92	4 RKB	6,7747	2 795 000	0	59 834	4 986	440	290
1202	75	3 RKB	5,5228	2 295 000	0	48 778	4 065	360	240
1203	75	3 RKB	5,5228	2 295 000	0	48 778	4 065	360	240
1301	92	4 RKB	6,7747	2 895 000	0	59 834	4 986	440	290
1302	75	3 RKB	5,5228	2 395 000	0	48 778	4 065	360	240
1303	75	3 RKB	5,5228	2 395 000	0	48 778	4 065	360	240
1401	92	4 RKB	6,7747	2 945 000	0	59 834	4 986	440	290
1402	75	3 RKB	5,5228	2 445 000	0	48 778	4 065	360	240
1403	75	3 RKB	5,5228	2 445 000	0	48 778	4 065	360	240
1501	89	4 RKB	6,5538	2 855 000	0	57 883	4 824	430	280
1502	70	2 RKB	5,1546	2 295 000	0	45 526	3 794	340	220
1503	72	3 RKB	5,3019	2 355 000	0	46 827	3 902	350	230
1601	86	4 RKT	6,3328	2 964 000	0	55 932	4 661	410	280
1602	73	3 RKT	5,3756	2 585 000	0	47 477	3 956	350	230

Diff:

Summa: 1 358 100,000 43 304 000 0 883 207 73 600

Förklaringar till lägenhetsbeskrivning: R = rum, K = kök, B = balkong, T = takterass. Med rum räknas även avskiljbar del av vardagsrum etc.

Utgångspunkten för styrelsens beräkning av andelstal är en bedömning av hur stor del av årsavgiften som respektive lägenhet skall belastas med. Årsavgiften beror därmed av både lägenheternas storlek och antal rum.

Kostnaden för kall- och varmvatten är uppskattad utifrån antaganden om förbrukning och taxa.

Verklig kostnad debiteras av föreningen utifrån uppmätt förbrukning för respektive lägenhet. Kostnaden ingår ej i redovisad månadsavgift till föreningen.

Kostnaden för hushållsel är uppskattad utifrån antaganden om förbrukning och taxa. Verklig kostnad debiteras av föreningen utifrån uppmätt förbrukning för respektive lägenhet. Kostnaden ingår ej i redovisad månadsavgift till föreningen. Grundutbud för TV ingår i månadsavgiften.

Avgift för Bredband som inte ingår i ovanstående tabell:

Bredband 100 Mbit och TV

6 600 kr/år

550 kr/mån

F. EKONOMISK PROGNOIS

(tusental kronor)

1) Likviditetsprognos

<u>Inbetalningar</u>	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årsavgifter	883	901	919	937	956	975	1 076	1 188
Uthyrning lokal	86	87	89	91	93	95	104	115
Vattenförbrukning	78	80	81	83	85	86	95	105
Hushållsel	52	53	54	55	56	57	63	70
Summa inbetalningar:	1 099	1 121	1 143	1 166	1 189	1 213	1 339	1 478
<u>Utbetalningar</u>								
Läneräntor	372	370	367	364	444	440	494	461
Amortering	130	139	147	156	165	174	218	262
Driftskostnad	370	378	385	393	401	409	451	498
Kostnad för vatten	78	80	81	83	85	86	95	105
Kostnad för hushållsel	52	53	54	55	56	57	63	70
<u>Övriga kostnader</u>								
Fastighetsavgift	7	7	7	7	7	7	7	40
Summa utbetalningar:	1 010	1 026	1 041	1 058	1 158	1 173	1 329	1 436
Årets nettoöverskott:	89	95	102	108	32	40	10	42
Ingående balans:	100							
Kassa behållning:	189	284	386	494	526	566	747	946
Avsättning till underhållsfond:	43	44	45	46	47	47	52	58
Ackumulerat:	43	87	132	177	224	271	523	801

2) Resultatprognos

<u>Intäkter</u>	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årsavgifter	1 099	1 121	1 143	1 166	1 189	1 213	1 339	1 478
inkl uthyrningslokal debiterade avgifter för vatten och el.								
<u>Kostnader</u>								
Räntor	372	370	367	364	444	440	494	461
Driftskostnad	370	378	385	393	401	409	451	498
Kostnad för vatten	78	80	81	83	85	86	95	105
Kostnad för hushållsel	52	53	54	55	56	57	63	70
Avs. underhållsfond	43	44	45	46	47	47	52	58
Avskrivning byggnader	517	517	517	517	517	517	517	517
Fastighetsavgift	7	7	7	7	7	7	7	40
Bokföringsmässigt resultat:	-349	-335	-321	-306	-375	-359	-351	-288
Ackumulerat:	-349	-684	-1 004	-1 311	-1 686	-2 045	-3 741	-5 231

Förklaringar:

Läneräntor: Snittrentan på föreningens lån under första året är 2,15%. I den ekonomiska planen beräknas räntan öka med 0,5% år 5 samt 0,5% år 10.

Amortering: Föreningen har en amortering enligt en 50-årig serieplan. Amortering är endast intressant för kassaflödet. Amortering får även ses som en framtida underhållsavsättning.

Avsättning: Avsättningen till underhållsfond har beräknats öka med inflationstakten 2% per år. Minsta avsättning enligt stadgarna är 30:-/kvm, finns utrymme kan större avsättningar göras.

Driftskostnad och årsavgift beräknas öka med 2% per år vilket är Riksbankens långsiktiga inflationsmål.

I likviditetsprognosen förutsätts att underhållsfonden inte kommer att användas under prognostiden.

Enligt dagens redovisningsregler måste avskrivningar ske enligt rak plan. Detta innebär att avskrivningar kan resultera i ett bokföringsmässigt underskott. Detta påverkar inte föreningens kassabehållning.

Avskrivningar har beräknats på entreprenadkostnaden exklusive kostnaden för föreningens markförvärv. Den beräknande avskrivningstiden är 100 år. K2 regelverket kommer att användas vid upprättande av föreningens årsredovisning.

Det är styrelsens ansvar att bedöma att nivån på avskrivningar och avsättningen till framtida underhåll görs på ett sådant sätt att föreningen på sikt är ekonomisk hållbar.

G. KÄNSLIGHETSANALYS

Räntescenarios

Snittränta i prognosen år 1 är cirka 2,15%

Årsavgift (kr/m²) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre ränta.

Inflationsscenarios

Inflation i prognosen: 2%

Årsavgift (kr/m²) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre inflation.

ÅR	1% enhet lägre ränta	Avgift prognos	1% enhet högre ränta	1% enhet lägre inflation	Avgift prognos	1% enhet högre inflation
1	523	650	778	650	650	650
2	537	663	790	661	663	666
3	551	677	802	671	677	682
4	566	690	814	682	690	699
5	581	704	827	692	704	716
6	596	718	840	703	718	733
11	677	792	908	761	792	827
16	767	875	983	824	875	934

Exempel:

Ändring av avgiften för en lägenhet på 75 kvm vid:

Ränteökning med 1% tillkommer:	9 552 kr/år	796 kr/mån
Ränteminskning med 1% avgår:	-9 552 kr/år	-796 kr/mån

H. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- 1 Medlem som innehar bostadsrätt skall erlagga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Överlåtelseavgift, upplåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. Vid överskriden förfallodag utgår påminnelseavgift.
- 2 Några andra kostnader än ovan redovisade utgår inte vare sig regelbundna eller av särskilt skäl beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjning av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
- 3 De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastghetens uppförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förhållanden.
- 4 En tolfedel av årsavgiften erläggss i förskott senast den sista vardagen före varje kalendermånads början.
- 5 Styrelsen äger rätt att avgöra bindningstiden för föreningens lån samt att göra en förtida räntebindning.
- 6 Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
- 7 Bostadsrättshavaren bör ha giltig hemförsäkring med bostadstillägg.

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Åbergs Lycka i Uddevalla med org.nr 769631-0627, 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 17 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 2018-05-30


Per Envall
Civilekonom
Gar-Bo Besiktning AB


Maximilian Stea
Jur kand
Gar-Bo Besiktning AB

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

Bilaga 1

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan dat. 2018-04-05

Stadgar för Brf Åbergs Lycka i Uddevalla registrerade 2017-05-09

Registreringsbevis för Brf Åbergs Lycka i Uddevalla

Bygglov beviljat 2016-05-23

Totalentreprenadkontrakt avseende uppförande av 17 lägenheter för bostadsändamål tecknat mellan Götenehus AB och Brf Åbergs Lycka i Uddevalla, dat. 2017-04-04

Köpekontrakt och köpebrev gällande fastigheten Åberg 15, Uddevalla kommun, tecknat mellan Fastighets AB Åberg 15 och Brf Åbergs Lycka i Uddevalla dat. 2017-04-28

Avtal om överlåtelse av samtliga aktier i Fastighets AB Åberg 15 tecknat mellan Förvaltnings AB Westibulen och Brf Åbergs Lycka i Uddevalla dat. 2017-03-31

Offert för finansieringen av Brf Åbergs Lycka i Uddevalla dat. 2016-04-14 samt uppdaterade räntor dat. 2018-04-06

Utdrag ur fastighetsregistret

Beräkning av taxeringsvärde

Handwritten signature and initials in black ink, appearing to be 'M' and 'BE'.