

Ekonomisk plan för

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN Atle 2,  
Varbergs kommun**


Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

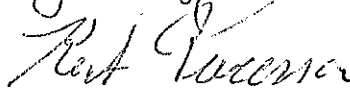
	Sid
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3-5
C. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	6
D. Finansieringsplan och beräkning av Föreningens årliga kostnader	7-8
E. Beräkning av föreningens årliga intäkter	9
Tabell: redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter, upplåtelseavgifter etc.	10-12
F. Ekonomisk prognos	13-14
G. Känslighetsanalys	15
H. Särskilda förhållanden	16

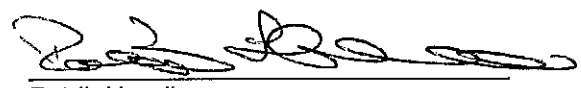
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg.

Varberg 2016-02-23

**Bostadsrättsföreningen Atle 2**

  
Göran Lindeberg

  
Kent Turesson

  
Patrik Henriksson

## A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Atle 2, som registrerats hos Bolagsverket 2015-10-19, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Under november månad 2015 påbörjades uppförandet av 79 st. lägenheter.

Förhandsavtal kommer att tecknas så snart ekonomisk plan registrerats hos bolagsverket. Vid uttag av förskott, kommer detta att ske först efter att tillstånd erhållits från Bolagsverket. Upplåtelse av bostadsrätterna sker först när BRF förvärvat fastigheten genom nedanstående förvärv av fastighetsbolag. Föreningens slutliga anskaffningskostnad är känd. Slutbetalning sker vid tillträdet av respektive lägenhet.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske december 2016. Definitiv inflyttningstidpunkt lämnas senast 3 månader före inflyttning.

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 avtalad köpeskilling.

Beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden (januari 2016).

Eftersom föreningen förvärvat och tillträder den färdigställda fastigheten är föreningens slutliga anskaffningskostnad känd. Därför krävs ej den säkerhet för återbetalning av insatser som omnämns i 4 kap. bostadsrättslagen.

Lindetur AB, org nr; 559003-0614, äger fastigheten Atle 2, Varbergs kommun. På Atle 2 kommer Trätale AB, org nr; 556997-6920, genom totalentreprenad med Turessons Bygg AB, att uppföra tre byggnader innehållande 79 lägenheter, soprum och förråd.

Bostadsrättsföreningen förvärvat aktierna i bolaget när byggnaden är färdigställd och slutbesiktigad. Byggnaden skall vara klar för inflyttning.

Förvärvet av föreningens byggnader på fastigheten, Atle 2, sker genom att föreningen i ett första steg förvärvat aktierna i det bolag som formellt äger byggnaderna (Trätale AB, org. nr; 556997-6920). Bolaget äger, som sin enda tillgång, byggnaderna på fastigheten Atle 2 och är helägt av Trädlyckan Förvaltning AB, org. nr; 556995-8399. Föreningen förvärvat därefter fastigheten av bolaget Lindetur AB, org nr; 559003-0614, till marknadspris. Även detta bolag är ett helägt dotterbolag till Trädlyckan Förvaltning AB.

Avsikten med transaktionerna är att föreningen skall bli ägare till byggnaderna på samma sätt som om byggnaderna hade förvärvats direkt från fastighetsägaren. Förvärvet av aktierna utgör således endast ett delmoment i föreningens förvärv av byggnaderna. I en särskild skadelöshetsutfästelse enligt aktieöverlåtelseavtalet garanterar Trädlyckan Förvaltning AB, att för det fall att föreningens indirekta förvärv av byggnaderna medför att föreningen påföres skatt, avgift eller annan påлага av vad slag det må vara, som inte hade påförts om föreningen förvärvat byggnaden och fastigheten direkt av Trätale AB, skall Trädlyckan Förvaltning AB hålla köparen skadeslös.

Genom förvärv av aktierna i bolaget samt överföringen av fastigheten till bokfört värde till Bostadsrättsföreningen uppkommer en latent skatteskuld i bostadsrättsföreningen. Aktiebolaget kommer därefter att likvideras/avyttras.

Den latent skatteskulden utfaller endast om bostadsrättsföreningen säljer fastigheten.

Säljaren (Trädlyckan Förvaltning AB eller annat närstående bolag) garanterar att förvärva ev osålda bostadsrätter på tillträdesdagen för aktieöverlåtelsen. Insatsen/upplåtelseavgiften regleras mot köpeskillingen på aktierna för bolaget.

**B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN Atle 2;  
Trädlyckevägen 3 - 7;**

Fastighetsbeteckning:	Atle 2, Varbergs kommun
Adress:	Trädlyckevägen 3 - 7, 432 34 Varberg
Tomt areal:	8.437 kvm
Antal bostadslägenheter:	79 st om 5.787 kvm
Byggnadsår:	2016
Byggnadens utformning:	3 flerbostadshus i 5-6 våningar med källare.
Källare	Teknikrum, lägenhetsförråd, garage, mm.

Gjuten platta på mark i källare samt gjutna betongvalv som mellanbjälklag. Plan 1, 2, 3, 4, 5 och 6 har utfackningsväggar av trästomme. Trapphus och lägenhetsskiljande väggar utföres i brandklass EI 60. Alla lägenhetsskiljande väggar gjuts upp alt. Dubbelregelstomme och gips.

***Gemensamma anordningar och installationer***

Byggnaden kommer att anslutas till allmänt ledningsnät för fjärrvärme, vatten, avlopp och el. Fastigheten har från- och tilluftsventilation. Fastigheten kommer att anslutas till fibernät innehållande TV, telefoni och bredband.

I byggnaden finns värmeväxlare för fjärrvärme, undercentral för värme och vatten, 3 st hiss, passersystem med porttelefon vid entré, vatten- och elmätare samt mätare för fjärrvärme.

Fastigheten har gemensamma anläggningar för sophämtning.

***Gemensamma anläggningar på tomtmark***

Entréytor och uteplatser färdigställs med asfalt resp. betongplattor, m.m..

Kvartersmark färdigställs med asfalt, betongplattor, gräs och buskar.

**Parkering**

Parkering finns att hyra med separat hyresavtal i källaren alt på gården. Uthyrning sker genom annan juridisk person som driver parkeringsanläggningen. Gästparkering på gården.

Totalt finns 85 parkeringar, varav det planeras för 2 st gästparkering i anslutning till varje hus (varav en handikapp). Av dessa finns 31 st i källargarage, 8 st i carport samt resten som p-plats under bar himmel.

BRF Har skrivit ett 10-årigt avtal med Rankagården AB, org nr; 556743-9475, om förvaltning av samtliga parkeringsplatser, såväl inne som ute på fastigheten. Uthyrningen är momspliktig vilket ger BRF möjlighet att lyfta investeringsmoms på de delar som avser parkering/garage. Se sid 6. Bolaget ägs inte till någon del av BRF utan ägs delvis av säljaren.

***Förråd***

Varje lägenhet har förråd i källaren.

Forts...

### **Trapphus**

Väggar målade samt klinkers på golv.

### **Servitut, m.m.**

Ägare till fastigheten Atle 2 äger för all framtid rätt att anlägga, underhålla och behålla bullerplank på fastigheten Getakärr 2:55. Ägaren till Atle 2 skall utföra samt svara för anläggande, drift och underhåll avseende bullerplank. Sträckningen har markerats med röd färg på, till avtalet, bifogad karta.

### **Bygglov**

Bygglov har erhållits 2015-01-19.

### **Planförhållanden**

Detaljplan Atle 1 m.fl., beslutad 2013-11-07, lagakraft 2013-12-07.  
Genomförande start; 2013-12-08. Genomförande slut; 2018-12-07.

## **BYGGNAD**

### ***Kortfattad byggnadsbeskrivning***

Grundläggning	Betongplatta på sprängbotten samt fyllnad av sprängsten.
Övriga bjälklag	Betong
Yttervägg	Trästomme. Beklädnad utgörs av tegel.
Ej bärande innervägg	Gips / träregel / isolering/ gips.
Lägenhetsskiljande vägg	Betong alt. Dubbelregelvägg och gips.
Yttertak	Takbeläggning av papp.
Hiss	Linhiss.
Balkong	Betongstomme, inglasad.
Trappa	Betongtrappor med cementmosaik.
Fönster / fönsterdörr	Trä / aluminium 3-glas
Lägenhetsdörr	Slåta säkerhetsdörrar
Värme	Vattenburen fjärrvärme med radiatorer på vägg. Komfort golvvärme i toalett och wc (går på resp. medlems egen elräkning, samma gäller handukstork).
Ventilation	Från- och tilluft från centralt aggregat.

Utförandet kan i detalj kan avvika något från redovisade.

**BYGGNAD****Kortfattad rumsbeskrivning**

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Hall	Klinker/parkett	Målat/fiberväv	Målat	Ev förvaring i omfattning enl ritning
Kök/matplats	3 stavs ekparkett	Målat/fiberväv	Målat	Skåpssnickerier, Slät vit lucka, maskiner (kapitalvaror) se nedan.
Vardagsrum	3 stavs Ekparkett	Målat/fiberväv	Målat	
Sovrum	3 stavs Ekparkett	Målat/fiberväv	Målat	Garderober i omfattning enl ritning
Badrum	Klinker	Kakel	Målat	Se nedan
Tvätt	Klinker	Kakel	Målat	Se nedan
Klädkammare	3 stavs ekparkett	Målat/fiberväv	Målat	Hyllor och stång

**Köket är utrustat med följande maskiner:**

Kyl, frys, fläkt, diskmaskin, spishäll av glaskeramik, micro och inbyggnadsugn.  
Bänkskiva kök laminat med underlimmad diskho.

**Badrum/Tvätt är utrustat med:**

Handfat med kommodskåp, spegelskåp, ljusramp, toalettstol, duschhörna (infällbara väggar), duschset, tvättmaskin och torktumlare.

Ovanstående är redovisat i färdigt utförande.

1 omgång ritningar hålles tillgänglig hos styrelsen.

## C

## ANSKAFFNINGSKOSTNAD

Anskaffningskostnad enligt avtal, Tratile AB, samt fastigheten Atle 2, Varbergs kommun;	SEK	230.000.000:-
Lyft av investeringsmoms på garage;		- 3.000.000:-
Föreningens kassa-reserv (oförutsett), SEK		<u>305.000:-</u>
Summa kronor		227.305.000:-

Fastigheten är under entreprenadtiden brandförsäkrad genom entreprenörens försorg.  
Vid slutbesiktning är husen fullvärdesförsäkrade.

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men bedöms fastställas till ca 84.000.000:- för  
bostadsdelen och för garagedelen beräknas den till ca 1.000.000 kr.

## D BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

### Kapitalkostnader

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

Amortering år  
 1 = 293 tkr  
 2 = 293 tkr  
 3 = 293 tkr

Lån	Belopp tkr	Bindnings- tid år	Ränta %	Ränte- kostnad tkr	Avskrivning <sup>1)</sup> motsvarande amortering tkr	Kapital- Kostnad tkr
Lån	19.600	1	3,00	588	97	685
Lån	19.500	3	3,00	585	98	683
Lån	19.500	5	3,00	585	98	683
Summa lån	58.600		Summa	1.758	293	2.051
Insatser	115.740					
<u>Upplåtelseavgift</u>	<u>52.965</u>					
Summa Finansiering tkr	227.305					
				Summa kapitalkostnader brutto tkr		2.051
				Summa kapitalkostnader netto (inkl amortering) År 1		2.051

1); Avskrivningar: se även sid 14.

**Kapitalkostnader tkr**

Ränta		1.758
Avskrivning motsvarande amortering <sup>4)</sup>		293
Överavskrivning upp till 1 % <sup>4)</sup>		1.523

**Avsättningar tkr**

Avsättningar för yttre underhåll <sup>3)</sup>		347
--	--	-----

**Driftskostnader tkr**

Elavgifter (exkl. hushållsel) <sup>5)</sup>	116	
Värme, fjärrvärme	463	
Vatten och avlopp	174	
Renhållning	116	
Försäkring	87	
Reparation och underhåll	87	
Snöröjning sändning	60	
Trappstädning	69	
Serviceavgift TV, bredband <sup>2)</sup>	29	
Fastighetsskötsel (teknisk)	120	
Underhåll & drift garage (drift och adm av p-bolag belastar hyresgästen)	60	
Arvode till styrelse	69	
Ekonomisk förvaltning	100	
Arvode till revisor	20	
Reserv	112	
Fastighetsskatt (garage);	15	
Fastighetsavgift, kommunal <sup>1)</sup>	0	<u>1697</u>

**Summa beräknade årliga likviditetspåverkande kostnader tkr 4.095**

**Summa beräknade årliga kostnader inkl överavskrivning tkr 5.628**

1) Föreningen är befriad från kommunal fastighetsavgift avseende bostäder under de 15 första åren efter fastställt värdeår. Fr.o.m. år 16 utgår full fastighetsavgift (enligt dagens regler). Föreningen kan välja att fördela kostnaden för avgiften med samma belopp per lägenhet oavsett storlek.

2) Kostnad för IP-telefoni, bredband och ett utökat TV-utbud samt eventuell box för digital-TV bekostas av resp. bostadsrättsinnehavare. Uppgår till ca 200 – 1.500 kr per månad.

3) Avsättning till framtida underhåll sker enligt ovan med 347 tkr, dvs. 60 kr per kvm. Krav enligt stadgarna är 40 kr per kvm.

4) Avskrivning sker i bokföringen med 1.816 tkr per år varav 293 tkr ingår i årsavgiften. Då avskrivningen uppgår till ett högre belopp än de 293 tkr som ingår i årsavgiften leder detta till en bokföringsmässig förlust. Se sid 14.

5) Elkostnad via eget abonnemang för hushållsström och golvvärme i badrum tillkommer och beräknas uppgå till ca 300 – 700 kr per månad.



Bostadsrättsinnehavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick (såsom altan och parkering). Detsamma gäller mark (skötselyta) i förekommande fall.

Föreningen kan välja att fördela den rörliga kostnaden för vatten utifrån verklig förbrukning och fast kostnad fördelas med samma belopp per lägenhet.  
Udermätare för kallvatten finns i resp. lägenhet.

## E BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens årliga utbetalningar, amorteringar och avsättning till framtida underhåll, täckas av årsavgifter som fördelas efter andelstalen.

### SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER OCH ÅRSavgIFTER

Årsavgifter (exkl. hushållsström)	3.935
Hysesintäkter parkering, enligt avtal;	160
<b>Summa intäkter, tkr;</b>	<b>4.095</b>

Föreningen blockuthyr samtliga parkeringsplatser, såväl i garage som utomhus, till Rankagården AB (eller annat närstående bolag) på minst 10 år. P-bolaget (Rankagården AB) ägs ej av BRF utan ägs delvis av säljaren till fastigheten.

Prel hyra uppgår till för plats i gemensamt garage; 625 kr/månad, enskilda garage; 750 kr/mån, carport 375 kr/månad och vanlig p-plats; 125 kr/månad.

# BRF ATLE 2

## Redovising av andelstal, insatser, årsvgifter, opplåtelavgifter etc.

2016042503670

Nr	Lgh	Vån	Rum	Kvm	Andels- tal	Insats	Opplåtelse- avgift	Summa Insats/uppl avg	Årsavgift	Avgift /mån kr
1	3-01	bv	3 rok	70,0	1,2096	1 400 000	525 000	1 925 000	47 600	3 967
2	3-02	bv	2 rok	72,0	1,2442	1 440 000	540 000	1 980 000	48 960	4 080
3	3-11	1 vån	2 rok	58,0	1,0022	1 160 000	175 000	1 335 000	39 440	3 287
4	3-12	1 vån	3 rok	70,0	1,2096	1 400 000	350 000	1 750 000	47 600	3 967
5	3-13	1 vån	3 rok	70,0	1,2096	1 400 000	560 000	1 960 000	47 600	3 967
6	3-14	1 vån	3 rok	71,0	1,2269	1 420 000	570 000	1 990 000	48 280	4 023
7	3-21	2 vån	2 rok	55,0	0,9504	1 100 000	385 000	1 485 000	37 400	3 117
8	3-22	2 vån	3 rok	72,5	1,2528	1 450 000	365 000	1 815 000	49 300	4 108
9	3-23	2 vån	3 rok	70,0	1,2096	1 400 000	490 000	1 890 000	47 600	3 967
10	3-24	2 vån	3 rok	70,0	1,2096	1 400 000	850 000	2 250 000	47 600	3 967
11	3-25	2 vån	3 rok	71,0	1,2269	1 420 000	855 000	2 275 000	48 280	4 023
12	3-31	3 vån	2 rok	55,0	0,9504	1 100 000	495 000	1 595 000	37 400	3 117
13	3-32	3 vån	3 rok	72,5	1,2528	1 450 000	500 000	1 950 000	49 300	4 108
14	3-33	3 vån	3 rok	70,0	1,2096	1 400 000	650 000	2 050 000	47 600	3 967
15	3-34	3 vån	3 rok	70,0	1,2096	1 400 000	980 000	2 380 000	47 600	3 967
16	3-35	3 vån	3 rok	71,0	1,2269	1 420 000	995 000	2 415 000	48 280	4 023
17	3-41	4 vån	2 rok	55,0	0,9504	1 100 000	595 000	1 695 000	37 400	3 117
18	3-42	4 vån	3 rok	72,5	1,2528	1 450 000	650 000	2 100 000	49 300	4 108
19	3-43	4 vån	3 rok	70,0	1,2096	1 400 000	770 000	2 170 000	47 600	3 967
20	3-44	4 vån	3 rok	70,0	1,2096	1 400 000	1 125 000	2 525 000	47 600	3 967
21	3-45	4 vån	3 rok	71,0	1,2269	1 420 000	1 130 000	2 550 000	48 280	4 023
22	3-51	5 vån	3 rok	97,0	1,6762	1 940 000	960 000	2 900 000	65 960	5 497
23	3-52	5 vån	3 rok	70,0	1,2096	1 400 000	900 000	2 300 000	47 600	3 967
24	3-53	5 vån	2 rok	70,0	1,2096	1 400 000	1 225 000	2 625 000	47 600	3 967
25	3-54	5 vån	4 rok	104,0	1,7971	2 080 000	1 820 000	3 900 000	70 720	5 893
26	3-61	6 vån	3 rok	97,0	1,6762	1 940 000	1 160 000	3 100 000	65 960	5 497
27	3-62	6 vån	3 rok	70,0	1,2096	1 400 000	1 050 000	2 450 000	47 600	3 967
28	3-63	6 vån	2 rok	70,0	1,2096	1 400 000	1 225 000	2 625 000	47 600	3 967
29	3-64	6 vån	4 rok	104,0	1,7971	2 080 000	1 820 000	3 900 000	70 720	5 893

2016042503671

Nr	Lgh	Vån	Rum	Kvm	Andels- tal	Insats	Upplåtelse- avgift	Summa Insats/uppl avg	Årsavgift	Avgift /mån kr
30	5-11	1 vån	2 rok	72,5	1,2528	1 450 000	75 000	1 525 000	49 300	4 108
31	5-12	1 vån	3 rok	70,0	1,2096	1 400 000	210 000	1 610 000	47 600	3 967
32	5-13	1 vån	3 rok	70,0	1,2096	1 400 000	210 000	1 610 000	47 600	3 967
33	5-14	1 vån	3 rok	71,0	1,2269	1 420 000	75 000	1 495 000	48 280	4 023
34	5-21	2 vån	2 rok	55,0	0,9504	1 100 000	115 000	1 215 000	37 400	3 117
35	5-22	2 vån	3 rok	72,5	1,2528	1 450 000	225 000	1 675 000	49 300	4 108
36	5-23	2 vån	3 rok	70,0	1,2096	1 400 000	350 000	1 750 000	47 600	3 967
37	5-24	2 vån	3 rok	70,0	1,2096	1 400 000	350 000	1 750 000	47 600	3 967
38	5-25	2 vån	3 rok	71,0	1,2269	1 420 000	205 000	1 625 000	48 280	4 023
39	5-31	3 vån	2 rok	55,0	0,9504	1 100 000	175 000	1 275 000	37 400	3 117
40	5-32	3 vån	3 rok	72,5	1,2528	1 450 000	365 000	1 815 000	49 300	4 108
41	5-33	3 vån	3 rok	70,0	1,2096	1 400 000	490 000	1 890 000	47 600	3 967
42	5-34	3 vån	3 rok	70,0	1,2096	1 400 000	490 000	1 890 000	47 600	3 967
43	5-35	3 vån	3 rok	71,0	1,2269	1 420 000	355 000	1 775 000	48 280	4 023
44	5-41	4 vån	2 rok	55,0	0,9504	1 100 000	225 000	1 325 000	37 400	3 117
45	5-42	4 vån	3 rok	72,5	1,2528	1 450 000	425 000	1 875 000	49 300	4 108
46	5-43	4 vån	3 rok	70,0	1,2096	1 400 000	625 000	2 025 000	47 600	3 967
47	5-44	4 vån	3 rok	70,0	1,2096	1 400 000	625 000	2 025 000	47 600	3 967
48	5-45	4 vån	3 rok	71,0	1,2269	1 420 000	430 000	1 850 000	48 280	4 023
49	5-51	5 vån	3 rok	97,0	1,6762	1 940 000	860 000	2 800 000	65 960	5 497
50	5-52	5 vån	3 rok	70,0	1,2096	1 400 000	775 000	2 175 000	47 600	3 967
51	5-53	5 vån	3 rok	70,0	1,2096	1 400 000	775 000	2 175 000	47 600	3 967
52	5-54	5 vån	4 rok	104,0	1,7971	2 080 000	1 345 000	3 425 000	70 720	5 893
53	5-61	6 vån	3 rok	97,0	1,6762	1 940 000	1 035 000	2 975 000	65 960	5 497
54	5-62	6 vån	3 rok	70,0	1,2096	1 400 000	910 000	2 310 000	47 600	3 967
55	5-63	6 vån	3 rok	70,0	1,2096	1 400 000	910 000	2 310 000	47 600	3 967
56	5-64	6 vån	4 rok	104,0	1,7971	2 080 000	1 570 000	3 650 000	70 720	5 893

2016042503672

Nr	Lgh	Vån	Rum	Kvm	Andels- tal	Insats	Upplåtelse- avgift	Summa Insats/uppl avg	Årsavgift	Avgift /mån kr
57	7-11	1 vån	2 rok	55,0	0,9504	1 100 000	115 000	1 215 000	37 400	3 117
58	7-12	1 vån	3 rok	72,5	1,2528	1 450 000	365 000	1 815 000	49 300	4 108
59	7-13	1 vån	3 rok	70,0	1,2096	1 400 000	560 000	1 960 000	47 600	3 967
60	7-14	1 vån	3 rok	70,0	1,2096	1 400 000	560 000	1 960 000	47 600	3 967
61	7-15	1 vån	3 rok	71,0	1,2269	1 420 000	205 000	1 625 000	48 280	4 023
62	7-21	2 vån	2 rok	55,0	0,9504	1 100 000	165 000	1 265 000	37 400	3 117
63	7-22	2 vån	3 rok	72,5	1,2528	1 450 000	425 000	1 875 000	49 300	4 108
64	7-23	2 vån	3 rok	70,0	1,2096	1 400 000	700 000	2 100 000	47 600	3 967
65	7-24	2 vån	3 rok	70,0	1,2096	1 400 000	700 000	2 100 000	47 600	3 967
66	7-25	2 vån	3 rok	71,0	1,2269	1 420 000	275 000	1 695 000	48 280	4 023
67	7-31	3 vån	2 rok	55,0	0,9504	1 100 000	225 000	1 325 000	37 400	3 117
68	7-32	3 vån	3 rok	72,5	1,2528	1 450 000	500 000	1 950 000	49 300	4 108
69	7-33	3 vån	3 rok	70,0	1,2096	1 400 000	875 000	2 275 000	47 600	3 967
70	7-34	3 vån	3 rok	70,0	1,2096	1 400 000	875 000	2 275 000	47 600	3 967
71	7-35	3 vån	3 rok	71,0	1,2269	1 420 000	355 000	1 775 000	48 280	4 023
72	7-41	4 vån	3 rok	97,0	1,6762	1 940 000	775 000	2 715 000	65 960	5 497
73	7-42	4 vån	2 rok	70,0	1,2096	1 400 000	1 050 000	2 450 000	47 600	3 967
74	7-43	4 vån	3 rok	70,0	1,2096	1 400 000	1 050 000	2 450 000	47 600	3 967
75	7-44	4 vån	4 rok	104,0	1,7971	2 080 000	820 000	2 900 000	70 720	5 893
76	7-51	5 vån	3 rok	97,0	1,6762	1 940 000	960 000	2 900 000	65 960	5 497
77	7-52	5 vån	2 rok	70,0	1,2096	1 400 000	1 225 000	2 625 000	47 600	3 967
78	7-53	5 vån	3 rok	70,0	1,2096	1 400 000	1 225 000	2 625 000	47 600	3 967
79	7-54	5 vån	4 rok	104,0	1,7971	2 080 000	1 045 000	3 125 000	70 720	5 893
<b>Summa;</b>				<b>5787</b>	<b>100</b>	<b>115 740 000</b>	<b>52 965 000</b>	<b>168 705 000</b>	<b>3 935 160</b>	<b>327 930</b>

Ovanstående boyta kan avvika något från den verkliga.

Värme och vatten ingår.

Till angiven årsavgift tillkommer; hushållström, genom eget abonnemang.

Kostnad för IP-telefoni, bredband och ett utökat TV-utbud samt eventuell box för digital-TV bekostas av resp. bostadsrättsinnehavare.

Ev hyra för parkering tillkommer.

## F. EKONOMISK PROGNOSS

2016042503673

	År	1	2	3	4	5	6	11
<b>Summa kostnader</b>								
Samtliga kostnader avser tkr om inte annat anges								
<b>Kapitalkostnader</b>		-3 574	-3 565	-3 556	-3 548	-3 539	-3 530	-3 486
Räntor		-1 758	-1 749	-1 740	-1 732	-1 723	-1 714	-1 670
Avskrivning motsvarande amortering		-293	-293	-293	-293	-293	-293	-293
Avskrivning upp till 1 %		-1 523	-1 523	-1 523	-1 523	-1 523	-1 523	-1 523
<b>Driftskostnader</b>								
Driftsk bostad (inkl. löpande underhåll) *		-1 692	-1 726	-1 760	-1 795	-1 831	-1 868	-2 062
Driftsk lokal (inkl. löpande underhåll) *		0	0	0	0	0	0	0
Fastighetskatt, "garage"		-15	-15	-16	-16	-16	-17	-18
Fastighetskatt **		0	0	0	0	0	0	0
Oförutsett (ingår ovan)		0	0	0	0	0	0	0
Övriga skatter		0	0	0	0	0	0	0
Avsättning för underhåll *		-347	-354	-361	-368	-376	-383	-423
Summa kostnader;		-5 628	-5 660	-5 693	-5 727	-5 762	-5 798	-5 990
<b>Summa intäkter</b>								
Boyta		5 787	5 787	5 787	5 787	5 787	5 787	5 787
Hysesintäkter (Parkering)		170	173	177	180	184	188	207
Erfoderliga Årsavgifter för att täcka fulla avskrivningar;		5 458	5 487	5 517	5 547	5 578	5 610	5 783
D:o kr per kvm		943	948	953	959	964	969	999
D:o kr per kvm enligt kalkyl (täcker likvida in- och utbetalningar)		680	694	707	722	736	751	829
Övriga intäkter ***		0	0	0	0	0	0	0
Ränteantagande i %;		3,00	motsvarar snitträntan enligt kostnadskalkyl					
Aktuell subventionsränta i %;		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inflationsantagande i %;		2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00

\* Kostnadsutvecklingen för post markerad med \* förutsätts följa inflationen.

\*\* Taxeringsvärdet förutsätts följa inflationen genom kommande fastighetstaxeringar. Fr.o.m. 2008 gäller ett nytt system med kommunal fastighetsavgift. Avgiften ersätter tidigare fastighetsskatt. En fast avgift tas ut fr.o.m. 1 jan 2008 med tillägg fr.o.m. 2009 (för år 2016 gäller 1.268 kr/lgh). För nybyggda bostäder gäller fr.o.m. 2012 att ingen avgift tas ut år 1-15 och först år 16 tas full avgift ut.

\*\*\* Övriga intäkter avser enbart ränteintäkter på överskottslikviditet med utgångspunkt från kostnadskalkylens årsavgift.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivning görs enligt en linjär avskrivningsplan på 100 år, dvs. 1 % om året.  
Avskrivningsunderlaget, prel 181.600.000 kr, vilket ger 1.816.000 kr i årlig avskrivning,  
medför ett resultatmässigt underskott om ca 1.523 tkr (se nedan).

Den ekonomiska prognosen på sid 13, bygger på att årsavgifterna höjs med 2 % per år under kalkylperioden.

### Beräkning av årsresultat

Med utgångspunkt från "Erforderliga årsavgifter" på sid 13 så kan en proforma  
resultaträkning få följande utseende;

	ÅR	1	2	3	4	5	6	11
<b>TKR</b>								
Årsavgifter enl sid 9 (+ 2 %/ år);		3935	4014	4094	4176	4260	4345	4797
Avgifter för parkering sid 9 (+2 %/år);		170	173	177	180	184	188	207
Hysesintäkter enl. sid 9 (+2 %/år);		0	0	0	0	0	0	0
Dritskostnader, & avs fond;		-2 054	-2 095	-2 137	-2 180	-2 223	-2 268	-2 504
Räntekostnader;		-1 758	-1 749	-1 740	-1 732	-1 723	-1 714	-1 670
Ränteintäkter;		0	0	0	0	0	0	0
Resultat före avskrivningar;		293	343	394	445	497	551	830
Avskrivning motsvarande amortering		-293	-293	-293	-293	-293	-293	-293
Avskrivning upp till 1 %;		-1 523	-1 523	-1 523	-1 523	-1 523	-1 523	-1 523
Resultat efter avskrivning *;		-1523	-1473	-1422	-1371	-1319	-1265	-986

### Kassalikviditet

### TKR

Ingående saldo/summa (år 1; se sid 6);	305	652	1056	1518	2038	2618	6449
Årets förändring;	0	50	100	152	204	257	537
Årets avsättning till UH-fond	347	354	361	368	376	383	423
Utgående saldo/summa;	652	1056	1518	2038	2618	3258	7410

\* Negativt resultat uppkommer genom att hela avskrivningsbeloppet inte ingår i årsavgiften.  
Detta medför ett bokföringsmässigt underskott, vilket dock ej påverkar föreningens likviditet.

## G. KÄNSLIGHETSANALYS

	År	1	2	3	4	5	6	11
Erforderlig årsavgift Belopp i kr/kvm & år!								
<b>Dagens inflationsnivå och</b>								
1. dagens räntenivå		680	694	707	722	736	751	766
2. dagens räntenivå + 1 %;		781	786	790	795	800	805	832
3. dagens räntenivå + 2 %;		883	887	891	895	899	904	929
4. dagens räntenivå + 3 %;		984	987	991	995	998	1 002	1 025
5. dagens räntenivå -1 %;		579	584	590	596	602	608	640
6. dagens räntenivå -2 %;		477	484	490	496	502	509	544
7. dagens räntenivå -3 %;		376	383	389	396	403	410	448
<b>Dagens räntenivå och</b>								
8. dagens inflationsnivå + 1 %;		683	692	702	712	722	732	791
9. dagens inflationsnivå + 2 %;		683	695	708	721	735	749	831
10. dagens inflationsnivå -1 %;		683	685	687	689	691	694	705
11. dagens inflationsnivå -2 %;		683	681	680	678	677	675	668
<b><u>Ränte- och inflationsantaganden:</u></b>								
Dagens räntenivå;		3,00	motsvarar snitträntan enligt kostnadskalkyl					
Dagens subventionsräntenivå;		0,00						
Dagens inflationsnivå;		2,00						

## H. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats och upplåtelseavgift med belopp som ovan angivits och årsavgifter med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, avgift för andrahandsupplåtelse och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. Fondering för framtida underhåll sker till fond för yttre underhåll med minst 40 kr/m<sup>2</sup> av lägenhetsyta, eller annat lågra/högre belopp enligt underhållsplan (i ekonomisk plan på sid 8 tas dock upp 60 kr per kvm upp).
3. Följande kostnader debiteras resp. bostadsrättsinnehavare direkt av leverantör enligt gällande taxor med hänsyn till verklig förbrukning.
  - a) El från kommunala verk (för hushållsström).
  - b) Bredband, utökad TV-utbud och dylikt. (Ett grundutbud med SVT 1 & 2, TV 4, ingår i årsavgiften).
  - c) Ev. hyra av p-plats.
4. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke – vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
5. Bostadsrätten färdigställs helt av entreprenör. Respektive lägenhet är ansluten till Varbergs Energi via fiber. Abonnemang beställs själv av kund om denne önskar detta.
6. Bostadsrättsinnehavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen samt mark i gott skick. Det åligger berörd bostadsrättsinnehavare att sköta snöröjning/sandning på egen uteplats/balkong och parkering samt tak.
7. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader, finansiering etc. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättning.
8. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
9. BRF kommer att kräva att säljaren till fastighetsbolaget förvärvar ev. osålda lägenheter som finns vid överlåtelsen av aktierna.
10. Bostadsrättsföreningen kommer att förvärva föreningens fastigheter genom förvärv av bolag, under nov/december 2016. Slutbetalning av insats och upplåtelseavgifter sker inför inflyttning.



## INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 1-3 § bostadsrättslagen (1991:614), har granskat den ekonomiska planen för **Brf Atle 2**, Varberg kommun, med org. nr 769631-0270, 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 och att dessa är orienterade så att en ändamålsenlig samverkan kan ske.

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

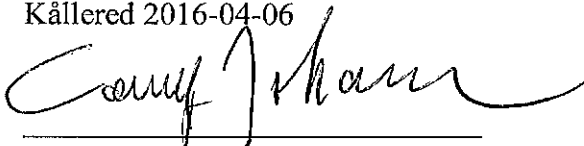
Till grund för denna bedömning ligger att fastighetsaffären, mm, genomförs och slutförs i enlighet med de villkor och förutsättningar som anges i planen.

Undertecknad intygsgivare vill fästa uppmärksamhet på att det är föreningens styrelse som ansvarar för riktigheten i lämnade uppgifter och att intygsgivaren inte ansvarar för avvikelser i den ekonomiska planen, eller i den ekonomiska prognosen, efter intygets utfärdande.

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

- Registreringsbevis, dat 151019.
- Stadgar, reg. 151019.
- Protokoll avisande styrelsens val av intygsgivare, dat 160120.
- Köpekontrakt avseende fastighet, påtecknat av säljarna, odaterat.
- Förslag till Köpeavtal avseende aktier, påtecknat av säljarna, odaterat.
- Garanti avs. osålda lägenheter, Trädlyckan Förvaltning AB, dat 160208.
- Bankoffert, Svenska Handelsbanken AB, dat 160222.
- Beräkning av taxeringsvärde, Skatteverkets mall, dat 160308.
- Fastighetsinfo, Metria, dat 160308.
- Protokoll visande beviljat bygglov, Varbergs kommun, dat 150119.
- Ritningar (32 st bygglovsritningar samt en markritning).

Källered 2016-04-06



Conny Johansson  
Bygg & Fastighetskonsult  
Conny Johansson AB  
(av Boverket förordnad intygsgivare)

**INTYG EKONOMISK PLAN**

Undertecknad har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (1991:614) granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Atle 2 (org nr 769631-0270).

Följande handlingar ligger till grund för bedömningen:

Stadgar	Finansieringslöfte Handelsbanken
Registreringsbevis	Fastighetsinformation (Infotorg)
Bygglövshandling	Garanti osålda lägenheter
Aktieöverlåtelseavtal	Försäljningsprospekt
Taxeringsberäkning	Div. ritningar

De faktiska uppgifter som lämnats i Planen är riktiga och stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända. De i Planen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och planen framstår som hållbar. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

På grund av den företagna granskningen vilar Planen, enligt min uppfattning, på tillförlitliga grunder.

Till grund för denna bedömning ligger att affären med fastigheten genomförs i enlighet med det pris, de kostnader samt övriga ekonomiska förutsättningar och villkor som anges i den Planen.

Göteborg den 5 april 2016



Björn Sahlin  
Advokatfirman Wåhlin  
Av Boverket förordnad intygsgivare