

Ekonomisk plan

Bostadsrättsföreningen Dalaviste, org.nr 769639-6477

Ekonomisk plan enligt bostadsrättslagen 1991:614 för Bostadsrättsföreningen Dalaviste

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande rubriker:

- A** Allmänna förutsättningar
- B** Beskrivning av fastigheten
- C** Slutlig kostnad och preliminär finansieringsplan
- D** Beräkningar av föreningens årliga inkomster och utgifter
- E** Lägenhetsredovisning
- F** Ekonomisk prognos
- G** Känslighetsanalys
- H** Nyckeltal
- I** Underhållsbehov
- J** Försäkring
- K** Särskilda förhållanden

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Dalaviste som 2021-03-02 registrerats hos bolagsverket med org.nr.769639-6477 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med nyttjande utan begränsning i tiden åt medlemmar. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus om marken ska användas som komplement till lägenheten. Styrelsen har sitt säte i Malung-Sälens kommun, Dalarnas län.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske i mars 2023 efter att den ekonomiska planen har registrerats hos bolagsverket.

Inflyttning beräknas ske i mars 2023.

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för ekonomiska planens upprättande kända och bedömda förhållanden. Samtliga kostnader är redovisade inklusive mervärdesskatt.

Uppgifterna i planen om fastighetens förvärv avser den beräknade anskaffningskostnaden.

Föreningen ska köpa fastigheten Transtrand Kronopark 1:436.

Som garanti för föreningens skyldighet att återställa insatserna till bostadsrättsinnehavare, som omnämns i 4 kap 2§ bostadsrättslagen, lämnas detta genom insatsgarantiförsäkring genom Gar-Bo Försäkring AB.

Tillvägagångssätt vid förvärv av fastighet

Brf Dalaviste org.nr. 769639-6477 ("Föreningen") förvärvar aktierna i AB Undre Granfjällsbranten 3, org.nr.559157-9635 ("Bolaget").

| | |
|--|---------------------|
| Överenskommet värde för aktier och fastighet | 123 715 375 |
| Justerat eget kapital | 50 000 |
| Bokfört värde på fastigheten | <u>-100 853 366</u> |
| Värde på aktier | 22 912 009 |

Sedan föreningen förvärvat aktierna i bolaget överläts fastigheten Transtrand Kronopark 1:436.

Föreningen köper fastigheten för en köpeskilling motsvarande fastighetens bokförda värde.

Aktierna i bolaget, vars bokförda värde uppgår till 50 000kr, säljs till utomstående part som därefter likviderar bolaget.

Genom aktieaffären uppstår en latent skatteskuld. Eftersom det bara blir aktuellt för den händelse föreningen säljer fastigheten eller del av fastigheten värderas skatten i bokföringen till 0kr. Den beräknade latent skatten vid nuvarande skatteregler blir 4 903 170kr.

B. Beskrivning av fastigheten

| | |
|-------------------------|--|
| Fastighetsbeteckning | Transtrand Kronopark 1:436, Brf kommer att äga fastigheten. |
| Adress | Nedre Nordklint 2A-I, 4A-I, 6A-I, 8A-I, 780 91 Sälen. |
| Tomtareal | 5969kvm |
| Taxeringsvärde | Beräknat taxeringsvärde är 9.827.000kr, varav mark 627.000kr och byggnad 9.200.000kr. Fastighetens taxeringsvärde har uppskattats med Skatteverkets anvisningar för beräkning av Taxeringsvärde och kan komma att justeras vid en särskild fastighetstaxering efter byggnadens färdigställande på fastigheten. |
| Byggår | 2023 |
| Antal bostadsrätter | 36 st |
| Total kvm yta | 2356kvm varav 2232kvm är bostadsrättslägenheter och 60kvm fördelat på 2st utrymmen som är avsedda för teknik. Ytor enligt bygglov. |
| Byggnadernas antal | 4st byggnader - flerbostadshus samt 2st fristående komplementbyggnader avsedda för skidförråd. |
| Antal plan | Flerbostadshus – 3 plans. |
| Uppvärmning | Bergvärme och vattenburen golvvärme. Kostnaden debiteras individuellt till bostadsrättsinnehavarna. |
| Ventilation | FTX-system |
| V/A | Kommunalt |
| Biluppställningsplatser | 36st |

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Stomme: Trä
 Fasad: Trä
 Bjälklag: Betong
 Grundläggning: Platta på mark
 Yttertak: Sedum
 Fönster: 3-glas isoler

Kortfattad beskrivning bostadsrätter

Ytskikt golv/vägg bostadsrätter:

- D/WC - golv/vägg: Klinker/Kakel.
- Kök/Allrum/Sovrum – golv/vägg: Parkettgolv / Panel.
- Entré/Hall – golv/vägg: Klinker/Panel.

Golvvärme i alla utrymmen.

Skåpssnickerier i kök: Marbodal med kulör Antracit.

Vitvaror: Electrolux eller likvärdigt (rostfritt utförande).

- induktionshäll, inbyggnadsugn, spisfläkt, mikrovågsugn, kyl/Frys, diskmaskin, tvättmaskin, torkskåp.

Inredning i badrum: Hafa med kulör Antracit/svart.

Övrig utrustning: Braskamin i lägenheter med yta 68kvm.

Övrigt:

- Skidförråd, ett till varje bostadsrätt.
- Alla bostadsrätter har egen ingång.
- Bostadsrättsinnehavare tecknar eget abonnemang för hushållsel, uppskattad kostnad är 50kr/kvm per år.
- Då ingen avsättning till inre underhåll sker skall bostadsrättshavare på egen bekostnad svara för skötsel och underhåll av det inre i lägenheterna, jämte tillhörande utrymmen.
- Bostadsrätterna upplåts utan inredning.

C. Beräknade kostnader och finansieringsplan

Kostnader

| | | |
|--|--------------------|-------|
| Köpeskilling aktier och fastighet | 123 715 375 | |
| Lagfartskostnad | 1 512 800 | Not.1 |
| Bank och Expeditionsavgift | 1 825 | |
| Pantbrev | 0 | Not.2 |
| Intygsgivning | 90 000 | |
| Kassa | 20 000 | |
| Summa total anskaffningskostnad | 125 340 000 | |

Not.1 Lagfartskostnaden baserar sig på fastighetsöverlåtelsen. 100 853 366

Not. 2 Pantbrev finns inom ramen. 16 740 000

Preliminär finansieringsplan

| Lån | Belopp | Säkerhet | Räntesats | Ränta / år | Amortering |
|---------------|-------------------|----------|-----------|----------------|----------------|
| 1 | 16 740 000 | Pantbrev | 4,3% | 719 820 | 167 400 |
| Totalt | 16 740 000 | | | 719 820 | 167 400 |

Summa lån 16 740 000

Insatser 108 600 000

Summa finansiering 125 340 000

Amorteringsplan: År 1-3 167 400kr/år

D. Inkomster och utgifter år 1

Årsavgift

Årsavgift bostadsrätter 1 472 400

Övriga Inkomster

Värme och el 200 880 Not 1

Summa inkomster 1 673 280

Kapitalutgifter

Räntor 719 820

Amortering 167 400

Drift

Ekonomisk förvaltning, administration 55 000

Värme och el 200 880

V/A och Avfall 290 000

Längdspår avgift G:a 41 184

Snöröjning entréer 20 000

Fastighetskötsel 20 000

G:a 7 – Samfällighetsavgift väg och snöröjning 14 000

Löpande yttre underhåll 10 000

Fastighetsavgift 0 Not 2

Försäkring 54 916

Hushållsel 0 Not 3

Driftsreserv 800

Avsättningar

Avsättning yttre underhåll 79 280

Summa utgifter och avsättning 1 673 280

Not 1: Föreningen debiterar kostnad för värme 443kr/månad till lägenheter 59kvm och 510kr/månad till lägenheter 68kvm.

Det debiterade beloppet för värme är ett schablonbelopp, den faktiska kostnaden regleras enligt samma viktning mellan lägenheterna vid avstämning som sker efter varje årsskifte.

Not.2: Fastigheten kommer att få värdeår/nybyggnadsår 2023 och är därmed helt befriad från fastighetsavgift i 15år (2023-2037). Från år 2038 har vi beräknat att fastighetsskatten blir 73 546kr för 36st lägenheter. Fastighetsavgift är uppräknat med en inflation på 2% per år och beräknat belopp är under förutsättning att ingen ändring av beskattning sker.

Not 3: Bostadsrättsinnehavare tecknar egna abonnemang för hushållsel, uppskattad kostnad är 50kr/kvm per år

Avskrivningar och amorteringar

Avskrivningar beräknas utifrån en byggnads bedömda ekonomiska livslängd. Avskrivningarna påverkar resultatet men inte likviditeten och amorteringen påverkar likviditeten men inte resultatet.

Föreningen tillämpar regelverk K2, linjär avskrivning (BFNAR 2016:10), längd 100år. Avskrivningarna har beräknats på Entreprenadkostnaden vilket innebär att de årliga avskrivningarna blir på 831 250kr.

E. Lägenhetsredovisning

Andelstalen är beräknade som yta/totalyta. Insatserna är satta med beaktande av läge och standard.

Avgifterna är andelsberäknade.

Avvikelse på mindre än 5% av bostadsrätternas area föranleder ej ändring av insats, andelstal eller årsavgift.

| | | | |
|------------------------------|--------------------|----------------------|-------------|
| Antal bostadsrätter | 36 | | |
| Bostadsrätter yta kvm | 2232 | Total yta kvm | 2356 |
| Total insats | 108 600 000 | | |
| Totalt årsavgifter | 1 472 400 | | |

| Beteckning | BOA | Andelstal | Avgift/år | Avgift/mån. | Insats | Vån | Övrigt |
|------------|-------------|-----------|------------------|----------------|--------------------|-----|----------------------|
| 2A | 59 | 2,643% | 38 921 | 3 243 | 2 750 000 | 1 | 3 rum och kök/allrum |
| 2B | 68 | 3,047% | 44 858 | 3 738 | 3 000 000 | 1 | 3 rum och kök/allrum |
| 2C | 59 | 2,643% | 38 921 | 3 243 | 2 650 000 | 1 | 3 rum och kök/allrum |
| 4A | 59 | 2,643% | 38 921 | 3 243 | 2 650 000 | 1 | 3 rum och kök/allrum |
| 4B | 68 | 3,047% | 44 858 | 3 738 | 3 000 000 | 1 | 3 rum och kök/allrum |
| 4C | 59 | 2,643% | 38 921 | 3 243 | 2 650 000 | 1 | 3 rum och kök/allrum |
| 6A | 59 | 2,643% | 38 921 | 3 243 | 2 650 000 | 1 | 3 rum och kök/allrum |
| 6B | 68 | 3,047% | 44 858 | 3 738 | 3 000 000 | 1 | 3 rum och kök/allrum |
| 6C | 59 | 2,643% | 38 921 | 3 243 | 2 650 000 | 1 | 3 rum och kök/allrum |
| 8A | 59 | 2,643% | 38 921 | 3 243 | 2 650 000 | 1 | 3 rum och kök/allrum |
| 8B | 68 | 3,047% | 44 858 | 3 738 | 3 000 000 | 1 | 3 rum och kök/allrum |
| 8C | 59 | 2,643% | 38 921 | 3 243 | 2 750 000 | 1 | 3 rum och kök/allrum |
| 2D | 59 | 2,643% | 38 921 | 3 243 | 2 900 000 | 2 | 3 rum och kök/allrum |
| 2E | 68 | 3,047% | 44 858 | 3 738 | 3 200 000 | 2 | 3 rum och kök/allrum |
| 2F | 59 | 2,643% | 38 921 | 3 243 | 2 850 000 | 2 | 3 rum och kök/allrum |
| 4D | 59 | 2,643% | 38 921 | 3 243 | 2 850 000 | 2 | 3 rum och kök/allrum |
| 4E | 68 | 3,047% | 44 858 | 3 738 | 3 200 000 | 2 | 3 rum och kök/allrum |
| 4F | 59 | 2,643% | 38 921 | 3 243 | 2 850 000 | 2 | 3 rum och kök/allrum |
| 6D | 59 | 2,643% | 38 921 | 3 243 | 2 850 000 | 2 | 3 rum och kök/allrum |
| 6E | 68 | 3,047% | 44 858 | 3 738 | 3 200 000 | 2 | 3 rum och kök/allrum |
| 6F | 59 | 2,643% | 38 921 | 3 243 | 2 850 000 | 2 | 3 rum och kök/allrum |
| 8D | 59 | 2,643% | 38 921 | 3 243 | 2 850 000 | 2 | 3 rum och kök/allrum |
| 8E | 68 | 3,047% | 44 858 | 3 738 | 3 200 000 | 2 | 3 rum och kök/allrum |
| 8F | 59 | 2,643% | 38 921 | 3 243 | 2 900 000 | 2 | 3 rum och kök/allrum |
| 2G | 59 | 2,643% | 38 921 | 3 243 | 3 100 000 | 3 | 3 rum och kök/allrum |
| 2H | 68 | 3,047% | 44 858 | 3 738 | 3 750 000 | 3 | 3 rum och kök/allrum |
| 2I | 59 | 2,643% | 38 921 | 3 243 | 3 050 000 | 3 | 3 rum och kök/allrum |
| 4G | 59 | 2,643% | 38 921 | 3 243 | 3 050 000 | 3 | 3 rum och kök/allrum |
| 4H | 68 | 3,047% | 44 858 | 3 738 | 3 750 000 | 3 | 3 rum och kök/allrum |
| 4I | 59 | 2,643% | 38 921 | 3 243 | 3 050 000 | 3 | 3 rum och kök/allrum |
| 6G | 59 | 2,643% | 38 921 | 3 243 | 3 050 000 | 3 | 3 rum och kök/allrum |
| 6H | 68 | 3,047% | 44 858 | 3 738 | 3 750 000 | 3 | 3 rum och kök/allrum |
| 6I | 59 | 2,643% | 38 921 | 3 243 | 3 050 000 | 3 | 3 rum och kök/allrum |
| 8G | 59 | 2,643% | 38 921 | 3 243 | 3 050 000 | 3 | 3 rum och kök/allrum |
| 8H | 68 | 3,047% | 44 858 | 3 738 | 3 750 000 | 3 | 3 rum och kök/allrum |
| 8I | 59 | 2,643% | 38 921 | 3 243 | 3 100 000 | 3 | 3 rum och kök/allrum |
| | 2232 | 1 | 1 472 400 | 122 700 | 108 600 000 | | |

Föreningen debiterar värmekostnad 443kr/månad till lägenheter 59kvm och 510kr/månad till lägenheter 68kvm.

Det debiterade beloppet för värme är ett schablonbelopp och den faktiska kostnaden regleras enligt samma viktning mellan lägenheterna vid avstämning som sker efter varje årsskifte.

Bostadsrättsinnehavare tecknar egna abonnemang för hushållsel, uppskattad kostnad är 50kr/kvm per år.

Summorna i tabellen ovan är avrundade.

F. Ekonomisk prognos

Inflationsnivå 2%

| | År 1 | År 2 | År 3 | År 4 | År 5 | År 6 | År 11 | År 16 |
|--|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Inkomster | | | | | | | | |
| Årsavgift bostadsrätter | 1 472 400 | 1 501 848 | 1 531 885 | 1 562 523 | 1 593 773 | 1 625 649 | 1 794 847 | 1 981 657 |
| Värme | 200 880 | 204 898 | 208 996 | 213 175 | 217 439 | 221 788 | 244 872 | 270 358 |
| Summa inkomster | 1 673 280 | 1 706 746 | 1 740 881 | 1 775 698 | 1 811 212 | 1 847 436 | 2 039 719 | 2 252 015 |
| Utgifter | | | | | | | | |
| Ränta | 719 820 | 712 622 | 705 424 | 698 225 | 691 027 | 683 829 | 647 838 | 611 847 |
| Amortering | 167 400 | 167 400 | 167 400 | 167 400 | 167 400 | 167 400 | 167 400 | 167 400 |
| Drift | 705 980 | 720 100 | 734 502 | 749 192 | 764 175 | 779 459 | 860 586 | 950 156 |
| Fastighetsavgift från år 16 | | | | | | | | 73 546 |
| Summa utgifter | 1 593 200 | 1 600 121 | 1 607 325 | 1 614 817 | 1 622 603 | 1 630 688 | 1 675 824 | 1 802 949 |
| Kassa | 20 000 | | | | | | | |
| Betalnetto | 80 080 | 106 624 | 133 555 | 160 881 | 188 609 | 216 748 | 363 895 | 449 065 |
| Akkumulerat betalnetto | 100 080 | 206 704 | 340 260 | 501 141 | 689 750 | 906 498 | 2 427 279 | 4 718 045 |
| Varav ackumulerad avsättning till yttre UH | 79 280 | 160 146 | 242 629 | 326 761 | 412 576 | 500 108 | 514 736 | 1 027 723 |
| Resultatprognos | | | | | | | | |
| Betalnetto | 80 080 | 106 624 | 133 555 | 160 881 | 188 609 | 216 748 | 363 895 | 449 065 |
| Amortering | 167 400 | 167 400 | 167 400 | 167 400 | 167 400 | 167 400 | 167 400 | 167 400 |
| Avskrivningar | -831 250 | -831 250 | -831 250 | -831 250 | -831 250 | -831 250 | -831 250 | -831 250 |
| Resultat | -583 770 | -557 226 | -530 295 | -502 969 | -475 241 | -447 102 | -299 955 | -214 785 |
| Akkumulerat resultat | -583 770 | -1 140 770 | -1 671 290 | -2 145 810 | -2 145 810 | -2 592 912 | -4 895 071 | -5 923 555 |

Not: posten "varav avsättning till yttre underhåll" är beräknad med ett uttag år11 för diverse yttre underhåll på 450.000kr.

G. Känslighetsanalys

Årsavgiftens förändring vid ökade driftskostnader:

| | År 1 | År 2 | År 3 | År 4 | År 5 | År 6 | År 11 | År 16 |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Ränteförändring | | | | | | | | |
| Dagens räntenivå | 1 472 400 | 1 501 848 | 1 531 885 | 1 562 523 | 1 593 773 | 1 625 649 | 1 794 847 | 1 981 657 |
| Dagens räntenivå +1% | 1 639 800 | 1 667 574 | 1 695 937 | 1 724 901 | 1 754 477 | 1 788 027 | 1 948 855 | 2 127 295 |
| Årsavgiften höjs med | 11,4% | 11,0% | 10,7% | 10,4% | 10,1% | 10,0% | 8,6% | 7,3% |
| Dagens räntenivå | 1 472 400 | 1 501 848 | 1 531 885 | 1 562 523 | 1 593 773 | 1 625 649 | 1 794 847 | 1 981 657 |
| Dagens räntenivå +2% | 1 807 200 | 1 833 300 | 1 859 989 | 1 887 279 | 1 915 181 | 1 950 405 | 2 102 863 | 2 272 933 |
| Årsavgiften höjs med | 22,7% | 22,1% | 21,4% | 20,8% | 20,2% | 20,0% | 17,2% | 14,7% |
| Dagens räntenivå | 1 472 400 | 1 501 848 | 1 531 885 | 1 562 523 | 1 593 773 | 1 625 649 | 1 794 847 | 1 981 657 |
| Dagens räntenivå +3% | 1 974 600 | 1 999 026 | 2 204 041 | 2 049 657 | 2 075 885 | 2 112 783 | 2 256 871 | 2 418 571 |
| Årsavgiften höjs med | 34,1% | 33,1% | 32,1% | 31,2% | 30,2% | 30,0% | 25,7% | 22,0% |
| Driftkostnad ökar ytterligare 1% | | | | | | | | |
| Dagens årsavgift | 1 472 400 | 1 501 848 | 1 531 885 | 1 562 523 | 1 593 773 | 1 625 649 | 1 794 847 | 1 981 657 |
| Årsavgift om driftskostnad ökar 1% | 1 477 459 | 1 512 067 | 1 547 368 | 1 583 374 | 1 620 100 | 1 657 561 | 1 856 409 | 2 075 688 |
| Årsavgiften höjs med | 0,3% | 0,7% | 1,0% | 1,3% | 1,7% | 2,0% | 3,4% | 4,8% |
| Driftkostnad ökar ytterligare 2% | | | | | | | | |
| Dagens årsavgift | 1 472 400 | 1 501 848 | 1 531 885 | 1 562 523 | 1 593 773 | 1 625 649 | 1 794 847 | 1 981 657 |
| Årsavgift om driftskostnad ökar 2% | 1 482 518 | 1 522 286 | 1 562 850 | 1 604 225 | 1 646 428 | 1 689 474 | 1 917 970 | 2 171 720 |
| Årsavgiften höjs med | 0,7% | 1,4% | 2,0% | 2,7% | 3,3% | 3,9% | 6,9% | 9,8% |

Beräkningarna bygger på jämförelse med dagens avgiftsnivå och den förändrade avgiften

H. Nyckeltal

| | | |
|--|----------------|-----------|
| Anskaffningskostnad per kvm boarea | | 56 156 kr |
| Lån per kvm upplåten boarea under första verksamhetsåret | | 7 500 kr |
| Insats per kvm boarea | | 48 656 kr |
| Driftskostnad per kvm upplåten boarea | | 227 kr |
| Avsättning till yttre underhåll och avskrivningar per kvm boarea | | 408 kr |
| Årsavgifter per kvm upplåten boarea | | 660 kr |
| Individuella förbrukningsavgifter per kvm upplåten boarea | | 140 kr |
| Yta kvm bostadsrätter | 2 232 kvm | |
| Total insats | 108 600 000 kr | |
| Totalt årsavgifter | 1 472 400 kr | |

I. Underhållsbehov

Styrelsen skall upprätta och årligen följa upp underhållsplan för genomförande av underhåll på föreningens fastighet. Inget underhållsbehov föreligger de första 11 åren.

Då ingen avsättning till inre underhåll sker skall bostadsrättshavare på egen bekostnad svara för skötsel och underhåll av det inre i lägenheterna jämte tillhörande utrymmen och hålla dessa i gott skick.

J. Försäkring

Bostadsrättsföreningen kommer att inneha fullvärdesförsäkring avseende fastigheten samt en styrelseansvarsförsäkring.

K. Särskilda förhållanden

Bostadsrättshavaren skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs dessutom en av styrelsen fastställd årsavgift som skall täcka vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande utgifter. Kostnader för värme debiteras varje bostadsrätt i förskott per månad. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som kan kräva höjning av föreningens årsavgifter för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.

Årsavgiften fördelas på bostadsrätterna i förhållande till andelstalen.

Bostadsrättshavaren rekommenderas att teckna bostadsrättstillägg till sina hemförsäkringar.

Bostadsrättshavare får upplåta sin bostadsrätt i andra hand till annan för självständigt brukande utan särskilt tillstånd av styrelsen.

De lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m hänför sig till vid tidpunkten för den Ekonomiska planens upprättande kända och bedömda förutsättningar.

Inom föreningen skall bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond.

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar.

Datering enligt digital signering

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Dalaviste

.....
Daniel Frodin

.....
Anna Jacobsson

.....
Sven Jacobsson

.....
Anders Heldemar

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:de kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Dalaviste med org.nr 769639-6477 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 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 36 st 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.

Datum enligt digital signering

Peter Wipp
Civilingenjör
Punkthöjden Fastighetsekonomi AB

Lennarth Åstrand
Civilingenjör
Calleon Konsult AB

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

Handlingar som varit tillgängliga vid granskningen:

Ekonomisk plan daterad enligt digital signering

Stadgar för Brf Dalaviste registrerade 2022-03-02

Registreringsbevis för Brf Dalaviste

Aktieöverlåtelseavtal gällande aktierna i AB Undre Granfjällsbranten 3 mellan Kopparloftet AB och Brf Dalaviste dat. 2022.12.15

Totalentreprenadkontrakt mellan Byggpartner AB och AB Undre Granfjällsbranten 3 dat. 2022.01.24

Offert för finansieringen av Brf Dalaviste 2022.12.06

Bygglovsbeslut dat 2021-05-31

Utdrag ur fastighetsregistret

Beräkning av taxeringsvärdet

Ritningar och Rumsbeskrivning för Brf Dalaviste

Protokoll från extrastämma och styrelsemöte i Brf Dalaviste dat. 2022.12.15

Registreringsbevis för AB Undre Granfjällsbranten 3 och Kopparloftet AB

Försäkringsoffert för Brf Dalaviste

Verifikat

Transaktion 09222115557484795040

Dokument

221228 Ek.plan Dalaviste

Huvuddokument

9 sidor

Startades 2023-01-09 13:23:47 CET (+0100) av Peter Wipp (PW2)

Färdigställt 2023-01-10 09:21:05 CET (+0100)

Signerande parter

Peter Wipp (PW2)

Punkthöjden Fastighetsekonomi AB

Personnummer 6205180034

Org. nr 559220-3920

peter.wipp@punkthojden.se

+46702402093



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PETER WIPP"

Signerade 2023-01-10 08:57:46 CET (+0100)

Lennarth Åstrand (LÅ2)

Calleon Konsult AB

Personnummer 195105192735

lennarth.astrand@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ulf Lennarth Åstrand"

Signerade 2023-01-10 09:21:05 CET (+0100)

Daniel Frodin (DF2)

Personnummer 197703236914

daniel@kopparloftet.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Daniel Per Kjell Frodin"

Signerade 2023-01-09 13:25:40 CET (+0100)

Sven Jacobsson (SJ2)

Personnummer 5305257130

sven@liljefjall.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SVEN JACOBSSON"

Signerade 2023-01-09 13:40:21 CET (+0100)

Anna Jacobsson (AJ2)

Personnummer 198401147163

anna@liljefjall.se

Anders Heldemar (AH)

Personnummer 5605238517

anders@liljefjall.se



Verifikat

Transaktion 09222115557484795040



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Anna Kristina Jacobsson"
Signerade 2023-01-09 13:27:38 CET (+0100)*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDERS HELDEMAR ANDERSSON"
Signerade 2023-01-10 08:56:50 CET (+0100)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

