

BRF DALGÅNGEN I MÖLNDAL

EKONOMISK PLAN

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN DALGÅNGEN I MÖLNDAL

Organisationsnummer: 769640-6383

Kommun: Mölndal

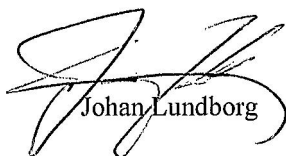
Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

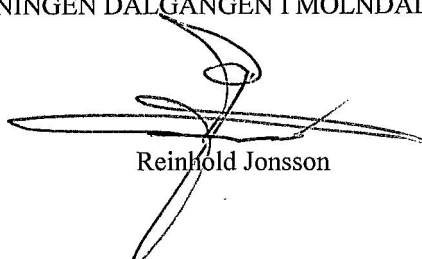
A.	Allmänna förutsättningar	Sida 2
B.	Beskrivning av fastigheten	Sida 2
C.	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	Sida 6
D.	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sida 7
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sida 9
	Lägenhetstabell	Sida 10
F.	Ekonomisk prognos	Sida 13
G.	Känslighetsanalys	Sida 14
H.	Nyckeltal	Sida 15

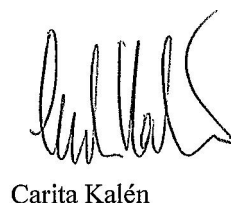
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

GÖTEBORG 2023-05-22

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN DALGÅNGEN I MÖLNDAL


Johan Lundborg


Reinhold Jonsson


Carita Kalén

BRF DALGÅNGEN I MÖLNDAL

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Dalgången i Mölndal har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadslägenhet eller lokal.

Nybyggnad av två flerbostadshus innehållande sammanlagt 105 lägenheter samt uthyrningslokal, garage och parkeringsplatser på fastigheten Stiernhelm 16, Mölndals kommun pågår och inflyttning beräknas ske med början under kvartal 1 2024 och avslutas under kvartal 2 2024.

Föreningen har förvärvat fastigheten Stiernhelm 16, Mölndal kommun genom köp av samtliga aktier i Fastighets Molnstjärnan 1 AB. Genom transportköp, daterat 2022-04-12, har förvärv av fastigheten transporterats till bostadsrättsföreningen och de övertar därmed ägandet av fastigheten. I samband med fastighetsköpet uppkom en latent skatteskuld. Om bostadsrättsföreningen i framtiden säljer del av eller hela fastigheten blir skatten aktuell. Den latent skatteskulden beräknas uppgå till ca 34 mkr. Bokföringsmässigt värderas skulden till 0 kr.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske med början preliminärt under kvartal 2 2023 och avslutas preliminärt under kvartal 2 2024, dock senast i samband med sista inflyttning.

Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av JM AB har tecknats ett entreprenadkontrakt daterat 2022-04-12 samt tillägg till entreprenadkontrakt daterat 2023-05-22. Av entreprenadkontraktet framgår bland annat att JM AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits (sålts) senast på avräkningsdagen, det vill säga den dag föreningen tar över det ekonomiska ansvaret. Detta sker efter det att byggnaderna är färdigställda och placering av föreningens lån har skett.

Föreningen tecknar avtal med Handelsbanken avseende de långfristiga lån som beräknas upptas för föreningens finansiering.

Bygglov beviljades 2021-10-18.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

Föreningen avser även att teckna förhandsavtal i enlighet med bostadsrättslagens 5 kap 6 § med denna ekonomiska plan som grund och ta emot förskott med totalt 10 500 000 kronor. Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala förskott enligt 5 kap 9 § i bostadsrättslagen lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Stiernhelm 16, Mölndals kommun
Adress:	Nils Hasselskogs gata 1, 3, 5, 7, 9
Tomtens areal:	ca 4 556 kvm
Boarea enligt tabell:	ca 7 226 kvm
Lokalarea:	ca 71 kvm
Byggnadernas utformning:	2 bostadshus i 5-6 våningar samt källare och garage
Antal bostadslägenheter:	105 st

Föreningen har fler än ett hus som är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

BRF DALGÅNGEN I MÖLNDAL

Parkering

56 garageplatser varav 3 stycken är MC-platser

8 öppna parkeringsplatser

Beräknas vara färdiga i takt med att inflyttning sker i lägenheterna.

Uthyrningslokal

Föreningen har en lokal för uthyrning i gatuplan med adress Nils Hasselskogsgata 1.

Lokalen kommer preliminärt att hyras ut för butiksverksamhet.

Servitut / Ledningsrätt / Nyttjanderätt

Servitut avseende ledningar för spillvatten, dagvatten, fiber till förmån för fastigheten Stiernhelm 7.

Servitut avseende fjärrvärmeledning till förmån för Fastigheten Stiernhelm 7.

Servitut avseende servispunkt för spillvatten och dagvatten till förmån för Mölndals Stad.

Servituten kan även bli ledningsrätter.

Gemensamhetsanläggning

Föreningens fastighet kommer att delta i:

Gemensamhetsanläggning avseende kvartersgata på Fastigheten Stiernhelm 7, samt andra för Fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar.

Andelstalen är ännu inte fastställda.

Gemensamhetsanläggningen kan komma att förvaltas genom samfällighetsförening/delägarförvaltning.

Beroende på utbyggnadstakten i området kommer alla delar av gemensamhetsanläggningen inte att finnas tillgängliga i samband med inflyttningen i föreningens hus.

Efterarbeten/garantiarbeten eller andra arbeten

Bostadsrättshavaren skall utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för entreprenörens utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten.

Visningslägenheter

Entreprenören äger rätt att nyttja ej upplåtna (osålda) samt av denne förvärvade lägenheter för visningsändamål.

Områdets utbyggnad

I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning p.g.a. olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger ej.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Angöringsväg

Miljörum för hushållsavfall och källsortering

Ledningar för yttre VA, el, bredband

Grönytor, gångvägar, planteringar, sandlåda och belysning

BRF DALGÅNGEN I MÖLNDAL

Gemensamma anordningar och utrymmen

Byggnaderna kommer att anslutas till fjärrvärme
Undercentral för fjärrvärme och vatten, elcentral, fläktrum, telerum
Fem hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar
Utrymme för källsortering av sopor
Porttelefon
Cykelrum, barnvagnsrum, städtrum och rullstolsförråd
Kabel för bredband med telefoni och TV
Vatten-/värmemätare
Elmätare
Extra lägenhetsförråd för uthyrning

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på pålar och plintar till berg
Stomme:	Betong, stålpelare i fasad
Ytterväggar:	Fasadtegel och skivor på utfackningsvägg
Innerväggar, lgh skiljande:	Betong alt gipsskivor på stålreglar
Innerväggar, ej bärande:	Gipsskivor på reglar
Innerväggar, bärande:	Betong
Yttertak:	Papptak
Trappor:	Prefabricerade av betong med beläggning av cementmosaik
Fönster och fönsterdörrar:	Treglasfönster trä med aluminiumbeklädd utsida, vissa är fasta
Balkonger:	Prefabricerade av betong
Entrépartier:	Aluminium
Lägenhetsytterdörrar:	Säkerhetsdörrar

Värme

Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer.

Ventilation

Bostäder: Mekanisk frånluftsventilation med värmeåtervinning, tilluft via uteluftsventiler bakom radiatorer.

Lokal: Mekanisk till- och frånluftsventilation.

Varmvatten

Mätare för individuell varmvattenmätning till varje lägenhet.

Hushållsel

Gemensamt el-abonnemang med undermätning av hushållsel för varje lägenhet.

Bredband med telefoni och TV

Avtal tecknas med TeliaSonera Sverige AB. En digitalbox per lägenhet för TV ingår.

BRF DALGÅNGEN I MÖLNDAL

Kortfattad rumsbeskrivning, bostäder

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Kapprum/hall	Parkett	Målat	Målat	Skåpinredning
Vardagsrum	Parkett	Målat	Målat	
Kök	Parkett	Målat Avtorkbart Stänkskydd	Målat	Spishäll och ugn Kyl/frys, vissa lägenheter har separat frys och kylskåp Diskmaskin Mikrovågsugn Spiskåpa/Spisfläkt Kökssnickerier
Övriga rum	Parkett	Målat	Målat	Skåpinredning
Klädkammare/förråd	Parkett	Målat	Målat	Hylla, klädstång
Bad/dusch WC/dusch	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Skåpinredning Duschskärm Kombimaskin alt Tvättmaskin och torktumlare, placerade i badrum Torkställning
WC	Klinker	Målat, Stänkskydd av kakel	Målat	Sanitetsutrustning

Lägenheternas typ av rum samt utrustning och inredning framgår av ritning.
En omgång ritningar hålls tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse.

Kortfattad rumsbeskrivning, uthyrningslokaler

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
	Parkett	Målat	Undertak av ljudabsorbenter	Toalett, pentry

Försäkring

Föreningen har tecknat en styrelseansvarsförsäkring.
Föreningens fastighet är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens försorg.
Föreningen innehar fullgörandeförsäkring (entreprenadsäkerhetsförsäkring) under entreprenadtiden –
för entreprenadkontrakt samt åtagandet att köpa icke upplåtna bostadsrätter – hos Gar-Bo Försäkring AB.
Vid ibrukttagande kommer föreningens hus att vara fullvärdesförsäkrade.

BRF DALGÅNGEN I MÖLNDAL

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt samt aktieöverlåtelseavtal. *)

496 960 000 kr

Ospecificerat (kassa)

0 kr

Beräknad anskaffningskostnad

496 960 000 kr

*) Enligt entreprenadkontraktet tillfaller återvunnen investeringsmoms för uthyrningslokaler i sin helhet entreprenören. Uthyrning sker till hyresgäst med momspliktig verksamhet under minst 10 år.

Uppskattat taxeringsvärde (tkr)

Uppskattningen baseras på Förenklad fastighetstaxering 2022, värdeområde

1481144

Taxeringsvärde bostäder, byggnad ca 192 500 tkr

Taxeringsvärde bostäder, mark ca 59 300 tkr

Taxeringsvärde lokaler ca 1 100 tkr

Taxeringsvärde garage ca 6 200 tkr

2023052604266

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Årliga kostnader avser år 1.

Kapitalkostnader (inkl amortering)

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga räntekostnader och amorteringar. Som säkerhet för lån lämnas pantbrev i föreningens fastighet.

Räntekostnaden för beräknade lån baseras på en i planen antagen räntenivå. Ändras denna nivå påverkas räntekostnaden i motsvarande grad.

Lån	Belopp Kr	Bindnings- tid 2) år	Ränta 3) %	Ränte- kostnad Kr	Begränsad räntegaranti 4) 0,80%	Amortering 1) Kr	Kapital- kostnad Kr
Bottenlån	27 806 000	1	4,90%	1 362 494	-222 448		1 140 046
Bottenlån	27 806 000	2	4,70%	1 306 882	-222 448		1 084 434
Bottenlån	27 807 000	3	4,40%	1 223 508	-222 456		1 001 052
Bottenlån	27 806 000	4	4,40%	1 223 464	-222 448		1 001 016
Amortering						779 000	779 000
S:a lån	111 225 000			5 116 348	-889 800	779 000	5 005 548
Insatser	243 151 000						
Upplåtelseavgifter	142 584 000						
S:a finansiering	496 960 000						

Summa kapitalkostnader år 1 (inkl amortering)**5 005 548**

- Beräknad lånetid 50 år.
- Lånens bindningstid beräknas preliminärt fördelas mellan 1 och 4 år. Beroende på räntevillkor och andra förutsättningar vid slutplacering kan annan kombination av bindningstider och fördelning av lånebelopp bli aktuell. Därefter erbjuds förlängning under ny bindningstid till då gällande villkor.
- Genomsnitt av antagna räntor på föreningens samtliga lån: 4,6%
Effekten av minskade kostnader på grund av lägre ränta vid slutplacering bör till största delen användas till ökad amortering av lånen för att säkerställa föreningens ekonomi på längre sikt.
- JM AB lämnar en begränsad räntegaranti att ersätta föreningen för räntekostnader överstigande en snittränta om 3,8% under respektive låns första bindningstid då de fyra lika stora lånen binds med en bindningstid om 1 år, 2 år, 3 år respektive 4 år dock max 0,80%-enhet för respektive lån. Räntekostnader överstigande en snittränta om 4,60% under respektive låns första bindningstid ersätts inte. Räntegarantins slutliga belopp fastställs i samband med utbetalning av föreningens långa lån. Räntegarantin för samtliga fyra lån regleras av JM AB, till föreningen i förskott, senast tre månader efter avräkningsdagen.

Avskrivning enligt redovisningsregel K2 (ingår inte i nedan Summa beräknade årliga kostnader)

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär plan på 120 år för byggnad med:

2 166 tkr

Basen för avskrivningen bygger på en fördelning av anskaffningskostnaden mellan mark och byggnad

där kostnaden för byggnad bygger på ett schablonvärde från Statistiska Centralbyrån från 2021 med

35 623 kr/kvm boarea och lokalarea.

Avsättningar

Föreningens fastighetsunderhåll a)

30 kr/kvm

218 910

BRF DALGÅNGEN I MÖLNDAL

Driftskostnader b)	
Ekonomisk förvaltning c)	121 875
Styrelsearvode	70 000
Revisionsarvode	32 500
Administrationskostnad inkl sociala kostnader styrelsearvode	36 575
Vattenavgifter	230 000
Värmeavgifter	160 000
Elavgifter (exkl hushållsel)	470 000
Elavgifter (hushållsel)	411 155
Sophämtning (hushållssopor)	116 754
Teknisk förvaltning inkl fastighetsskötsel och jour c)	215 625
Städning, trädgårdsskötsel, snöröjning samt sandning	274 750
Besiktning och service hissar d)	
Gemensamhetsanläggning e)	10 000
Bredband med telefoni och TV (grundleverans)	277 200
Försäkringar	30 543
Väderprognosstyrning	27 675
Köldmediekontroll f)	
Summa driftskostnader	2 484 652
Övriga kostnader	
Likviditetsreserv	60 000
Fastighetsavgift bostäder g)	
Fastighetsskatt garage	62 000
Fastighetsskatt uthyrningslokaler	11 000
	73 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER exkl avskrivningar, inkl likviditetsreserv	7 842 110
--	------------------

- a) Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall ske enligt föreningens stadgar. Fondavsättning tillsammans med amortering säkerställer föreningens planerade långsiktiga underhållsbehov (30 år) enligt underhållsplan.
- b) Driftskostnaderna är uppskattade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer och det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre. Beräknad kostnad för individuell varmvattenförbrukning 190 003 kr återfinns under flera delposter; adm.kostnad, vatten-, värme- och elavgifter. I kostnader för individuell varmvattenförbrukning och elavgifter (hushållsel) ingår för föreningen avdragsgill mervärdesskatt.
- c) JM@home ansvarar för ekonomisk och teknisk förvaltning under ca tre år.
- d) Hisservice och besiktning av hissar under garantitiden betalas av entreprenören. Kostnaden från år 6 kan beräknas till 60 000 kr per år.
- e) Enligt köpekontrakt ansvarar säljaren för administration, drift och underhåll av gemensamhetsanläggningen/arna från tillträdesdagen av föreningens fastighet till övertagande av gemensamhetsanläggningen/arna mot ersättning av 10 000 kr per år.
- f) Köldmediekontroll betalas av entreprenören under garantitiden. Kostnaden från år 6 beräknas till 10 000 kr per år.
- g) Föreningen är befriad från fastighetsavgift avseende bostäder under de första 15 åren efter fastställt värdeår. Eventuell fastighetsskatt avseende bostäder till och med färdigställandeåret (värdeåret) betalas av entreprenören.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas insatser, förbrukning samt per lägenhet.

Årsavgift lägenhet	7 226	kvm			5 754 552
Årsavgift bredband					277 200
Årsavgift varmvatten *)					190 003
Årsavgift hushållsel *)					411 155
Hyra uthyrningslokaler **)	71	kvm	1 800	kr/kvm och år	127 800
Fastighetsskatt uthyrningslokaler					11 000
Hyra garage	35	st	1 200	kr/plats och mån	504 000
Hyra garage, laddplatser ***)	18	st	1 700	kr/plats och mån	367 200
Hyra garage, mc-platser	3	st	800	kr/plats och mån	28 800
Avgift öppna p-platser	8	st	900	kr/plats och mån	86 400
Hyra extra förråd	7	st	1 000	kr/förråd/mån	84 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER**7 842 110**

I nedanstående tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata, såsom andelstal, insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter m.m.

*) I årsavgift varmvatten och årsavgift hushållsel ingår mervärdesskatt.

**) Entreprenören garanterar hyresintäkterna för kommersiella uthyrningslokaler i två år från godkänd slutbesiktning i sådan omfattning att totalintäkten garanteras.
Eventuell mervärdesskatt tillkommer på hyran.

***) 30% av projektets garage och p-platser utrustas med 1-fas 16A ladduttag. Avgifter för el inklusive mervärdesskatt belastar laddplatsens hyresgäst.

LÄGENHETSTABELL

BRF DALGÅNGEN I MÖLNDAL

Nr	LÄGENHET				INSATS	UPPLÄTELSE- AVGIFT	INSATS OCH UPPLÄTELSE- AVGIFT	LÅN PER LGH ⁴⁾	ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁵⁾		ÅRSAVGIFT TOTAL		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN ⁶⁾		ÅRSAVGIFT HUSHÅLLSEL ⁹⁾		
	Boarea, cirka ¹⁾ kvm	Biarea cirka ¹⁾ kvm	Storlek ²⁾	Mark					Andelstal ³⁾	kr	kr	kr	kr	per mån	per mån	kr	kr	kr	kr
11001	89		4 RK		1,1594%	2 819 000	1 776 000	4 595 000	1 290 000	66 716	5 560	2 640	220	69 356	5 780	2 224	185	4 855	405
11002	44		2 RK	M	0,7008%	1 704 000	741 000	2 445 000	779 000	40 328	3 361	2 640	220	42 968	3 581	1 512	126	3 055	255
11003	86		4 RK	M	1,1322%	2 753 000	1 742 000	4 495 000	1 259 000	65 154	5 430	2 640	220	67 794	5 650	2 224	185	4 855	405
11101	95		4 RK		1,2132%	2 950 000	1 945 000	4 895 000	1 349 000	69 816	5 818	2 640	220	72 456	6 038	2 224	185	4 855	405
11102	53		2 RK		0,7818%	1 901 000	844 000	2 745 000	870 000	44 990	3 749	2 640	220	47 630	3 969	1 512	126	3 055	255
11103	95		4 RK		1,2132%	2 950 000	2 045 000	4 995 000	1 349 000	69 816	5 818	2 640	220	72 456	6 038	2 224	185	4 855	405
11201	95		4 RK		1,2132%	2 950 000	2 145 000	5 095 000	1 349 000	69 816	5 818	2 640	220	72 456	6 038	2 224	185	4 855	405
11202	53		2 RK		0,7818%	1 901 000	894 000	2 795 000	870 000	44 990	3 749	2 640	220	47 630	3 969	1 512	126	3 055	255
11203	95		4 RK		1,2132%	2 950 000	2 095 000	5 045 000	1 349 000	69 816	5 818	2 640	220	72 456	6 038	2 224	185	4 855	405
11301	95		4 RK		1,2132%	2 950 000	2 295 000	5 245 000	1 349 000	69 816	5 818	2 640	220	72 456	6 038	2 224	185	4 855	405
11302	53		2 RK		0,7818%	1 901 000	944 000	2 845 000	870 000	44 990	3 749	2 640	220	47 630	3 969	1 512	126	3 055	255
11303	95		4 RK		1,2132%	2 950 000	2 145 000	5 095 000	1 349 000	69 816	5 818	2 640	220	72 456	6 038	2 224	185	4 855	405
11401	95		4 RK		1,2132%	2 950 000	2 495 000	5 445 000	1 349 000	69 816	5 818	2 640	220	72 456	6 038	2 224	185	4 855	405
11402	53		2 RK		0,7818%	1 901 000	1 144 000	3 045 000	870 000	44 990	3 749	2 640	220	47 630	3 969	1 512	126	3 055	255
11403	95		4 RK		1,2132%	2 950 000	2 295 000	5 245 000	1 349 000	69 816	5 818	2 640	220	72 456	6 038	2 224	185	4 855	405
11501	95		4 RK		1,2132%	2 950 000	2 795 000	5 745 000	1 349 000	69 816	5 818	2 640	220	72 456	6 038	2 224	185	4 855	405
11502	53		2 RK		0,7818%	1 901 000	1 444 000	3 345 000	870 000	44 990	3 749	2 640	220	47 630	3 969	1 512	126	3 055	255
11503	95		4 RK		1,2132%	2 950 000	2 595 000	5 545 000	1 349 000	69 816	5 818	2 640	220	72 456	6 038	2 224	185	4 855	405
21001	77		3 RK	M	1,0335%	2 513 000	1 482 000	3 995 000	1 150 000	59 474	4 956	2 640	220	62 114	5 176	1 797	150	4 015	335
21002	40		2 RK	M	0,6650%	1 617 000	678 000	2 295 000	740 000	38 269	3 189	2 640	220	40 909	3 409	1 512	126	3 055	255
21003	81		3 RK	M	1,0693%	2 600 000	1 495 000	4 095 000	1 189 000	61 533	5 128	2 640	220	64 173	5 348	1 797	150	4 015	335
21004	29		1 RK		0,5482%	1 333 000	362 000	1 695 000	610 000	31 548	2 629	2 640	220	34 188	2 849	1 180	98	3 055	255
21101	82		3 RK		1,0783%	2 622 000	1 373 000	3 995 000	1 199 000	62 054	5 171	2 640	220	64 694	5 391	1 797	150	4 015	335
21102	53		2 RK		0,7818%	1 901 000	594 000	2 495 000	870 000	44 990	3 749	2 640	220	47 630	3 969	1 512	126	3 055	255
21103	81		3 RK		1,0693%	2 600 000	1 495 000	4 095 000	1 189 000	61 533	5 128	2 640	220	64 173	5 348	1 797	150	4 015	335
21104	35		2 RK		0,6202%	1 508 000	737 000	2 245 000	690 000	35 689	2 974	2 640	220	38 329	3 194	1 512	126	3 055	255
21201	82		3 RK		1,0783%	2 622 000	1 598 000	4 220 000	1 199 000	62 054	5 171	2 640	220	64 694	5 391	1 797	150	4 015	335
21202	53		2 RK		0,7818%	1 901 000	844 000	2 745 000	870 000	44 990	3 749	2 640	220	47 630	3 969	1 512	126	3 055	255
21203	81		3 RK		1,0693%	2 600 000	1 695 000	4 295 000	1 189 000	61 533	5 128	2 640	220	64 173	5 348	1 797	150	4 015	335
21204	35		2 RK		0,6202%	1 508 000	787 000	2 295 000	690 000	35 689	2 974	2 640	220	38 329	3 194	1 512	126	3 055	255
21301	82		3 RK		1,0783%	2 622 000	1 673 000	4 295 000	1 199 000	62 054	5 171	2 640	220	64 694	5 391	1 797	150	4 015	335
21302	53		2 RK		0,7818%	1 901 000	694 000	2 595 000	870 000	44 990	3 749	2 640	220	47 630	3 969	1 512	126	3 055	255
21303	81		3 RK		1,0693%	2 600 000	1 645 000	4 245 000	1 189 000	61 533	5 128	2 640	220	64 173	5 348	1 797	150	4 015	335
21304	35		2 RK		0,6202%	1 508 000	837 000	2 345 000	690 000	35 689	2 974	2 640	220	38 329	3 194	1 512	126	3 055	255
21401	82		3 RK		1,0783%	2 622 000	1 823 000	4 445 000	1 199 000	62 054	5 171	2 640	220	64 694	5 391	1 797	150	4 015	335
21402	53		2 RK		0,7818%	1 901 000	944 000	2 845 000	870 000	44 990	3 749	2 640	220	47 630	3 969	1 512	126	3 055	255
21403	81		3 RK		1,0693%	2 600 000	1 895 000	4 495 000	1 189 000	61 533	5 128	2 640	220	64 173	5 348	1 797	150	4 015	335
21404	35		2 RK		0,6202%	1 508 000	887 000	2 395 000	690 000	35 689	2 974	2 640	220	38 329	3 194	1 512	126	3 055	255
21501	82		3 RK		1,0783%	2 622 000	1 973 000	4 595 000	1 199 000	62 054	5 171	2 640	220	64 694	5 391	1 797	150	4 015	335
21502	53		2 RK		0,7818%	1 901 000	1 094 000	2 995 000	870 000	44 990	3 749	2 640	220	47 630	3 969	1 512	126	3 055	255
21503	81		3 RK		1,0693%	2 600 000	2 095 000	4 695 000	1 189 000	61 533	5 128	2 640	220	64 173	5 348	1 797	150	4 015	335
21504	35		2 RK		0,6202%	1 508 000	987 000	2 495 000	690 000	35 689	2 974	2 640	220	38 329	3 194	1 512	126	3 055	255
31001	29		1 RK		0,5482%	1 333 000	362 000	1 695 000	610 000	31 548	2 629	2 640	220	34 188	2 849	1 180	98	3 055	255
31002	80		3 RK	M	1,0602%	2 578 000	1 467 000	4 045 000	1 179 000	61 012	5 084	2 640	220	63 652	5 304	1 797	150	4 015	335
31003	66		3 RK	M	0,9344%	2 272 000	1 223 000	3 495 000	1 039 000	53 770	4 481	2 640	220	56 410	4 701	1 797	150	4 015	335
31101	35		2 RK		0,6202%	1 508 000	587 000	2 095 000	690 000	35 689	2 974	2 640	220	38 329	3 194	1 512	126	3 055	255
31102	80		3 RK		1,0602%	2 578 000	1 517 000	4 095 000	1 179 000	61 012	5 084	2 640	220	63 652	5 304	1 797	150	4 015	335

LÄGENHETSTABELL

BRF DALGÄNGEN I MÖLNDAL

Nr	LÄGENHET		Mark	Andelstal ³⁾	INSATS	UPPLÅTELSE- AVGIFT	INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT	LÅN PER LGH ⁴⁾	ÅRSAVGIFT LGH		ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁵⁾		ÅRSAVGIFT TOTAL Lgh inkl bredband		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN ⁶⁾		ÅRSAVGIFT HUSHÅLLSEL ⁶⁾	
	Boarea, cirka ¹⁾ kvm	Biarea cirka ¹⁾ kvm							Storlek ²⁾	%	kr	kr	kr	kr	per mån	per mån	per mån	per mån
31103	66		3 RK	0,9344%	2 272 000	1 273 000	3 545 000	1 039 000	53 770	4 481	2 640	220	56 410	4 701	1 797	150	4 015	335
31104	94		4 RK	1,2042%	2 928 000	1 667 000	4 595 000	1 339 000	69 296	5 775	2 640	220	71 936	5 995	2 224	185	4 855	405
31201	35		2 RK	0,6202%	1 508 000	787 000	2 295 000	690 000	35 689	2 974	2 640	220	38 329	3 194	1 512	126	3 055	255
31202	80		3 RK	1,0602%	2 578 000	1 542 000	4 120 000	1 179 000	61 012	5 084	2 640	220	63 652	5 304	1 797	150	4 015	335
31203	66		3 RK	0,9344%	2 272 000	1 298 000	3 570 000	1 039 000	53 770	4 481	2 640	220	56 410	4 701	1 797	150	4 015	335
31204	94		4 RK	1,2042%	2 928 000	1 867 000	4 795 000	1 339 000	69 296	5 775	2 640	220	71 936	5 995	2 224	185	4 855	405
31301	35		2 RK	0,6202%	1 508 000	837 000	2 345 000	690 000	35 689	2 974	2 640	220	38 329	3 194	1 512	126	3 055	255
31302	80		3 RK	1,0602%	2 578 000	1 617 000	4 195 000	1 179 000	61 012	5 084	2 640	220	63 652	5 304	1 797	150	4 015	335
31303	66		3 RK	0,9344%	2 272 000	1 373 000	3 645 000	1 039 000	53 770	4 481	2 640	220	56 410	4 701	1 797	150	4 015	335
31304	94		4 RK	1,2042%	2 928 000	2 017 000	4 945 000	1 339 000	69 296	5 775	2 640	220	71 936	5 995	2 224	185	4 855	405
31401	35		2 RK	0,6202%	1 508 000	887 000	2 395 000	690 000	35 689	2 974	2 640	220	38 329	3 194	1 512	126	3 055	255
31402	80		3 RK	1,0602%	2 578 000	1 767 000	4 345 000	1 179 000	61 012	5 084	2 640	220	63 652	5 304	1 797	150	4 015	335
31403	66		3 RK	0,9344%	2 272 000	1 473 000	3 745 000	1 039 000	53 770	4 481	2 640	220	56 410	4 701	1 797	150	4 015	335
31404	94		4 RK	1,2042%	2 928 000	2 217 000	5 145 000	1 339 000	69 296	5 775	2 640	220	71 936	5 995	2 224	185	4 855	405
31501	35		2 RK	0,6202%	1 508 000	987 000	2 495 000	690 000	35 689	2 974	2 640	220	38 329	3 194	1 512	126	3 055	255
31502	80		3 RK	1,0602%	2 578 000	1 917 000	4 495 000	1 179 000	61 012	5 084	2 640	220	63 652	5 304	1 797	150	4 015	335
31503	66		3 RK	0,9344%	2 272 000	1 623 000	3 895 000	1 039 000	53 770	4 481	2 640	220	56 410	4 701	1 797	150	4 015	335
31504	94		4 RK	1,2042%	2 928 000	2 592 000	5 520 000	1 339 000	69 296	5 775	2 640	220	71 936	5 995	2 224	185	4 855	405
211001	35		2 RK	0,6202%	1 508 000	287 000	1 795 000	690 000	35 689	2 974	2 640	220	38 329	3 194	1 512	126	3 055	255
211002	76		3 RK	M 1,0245%	2 491 000	754 000	3 245 000	1 140 000	58 953	4 913	2 640	220	61 593	5 133	1 797	150	4 015	335
211003	41		2 RK	M 0,6741%	1 639 000	656 000	2 295 000	750 000	38 790	3 233	2 640	220	41 430	3 453	1 512	126	3 055	255
211004	106		5 RK	M 1,3300%	3 234 000	2 761 000	5 995 000	1 479 000	76 538	6 378	2 640	220	79 178	6 598	2 652	221	5 355	446
211101	48		2 RK	M 0,7370%	1 792 000	403 000	2 195 000	820 000	42 411	3 534	2 640	220	45 051	3 754	1 512	126	3 055	255
211102	76		3 RK	1,0245%	2 491 000	804 000	3 295 000	1 140 000	58 953	4 913	2 640	220	61 593	5 133	1 797	150	4 015	335
211103	66		3 RK	0,9344%	2 272 000	1 023 000	3 295 000	1 039 000	53 770	4 481	2 640	220	56 410	4 701	1 797	150	4 015	335
211104	91		4 RK	1,1770%	2 862 000	1 833 000	4 695 000	1 309 000	67 734	5 645	2 640	220	70 374	5 865	2 224	185	4 855	405
211201	48		2 RK	0,7370%	1 792 000	403 000	2 195 000	820 000	42 411	3 534	2 640	220	45 051	3 754	1 512	126	3 055	255
211202	76		3 RK	1,0245%	2 491 000	1 279 000	3 770 000	1 140 000	58 953	4 913	2 640	220	61 593	5 133	1 797	150	4 015	335
211203	66		3 RK	0,9344%	2 272 000	1 123 000	3 395 000	1 039 000	53 770	4 481	2 640	220	56 410	4 701	1 797	150	4 015	335
211204	91		4 RK	1,1770%	2 862 000	2 133 000	4 995 000	1 309 000	67 734	5 645	2 640	220	70 374	5 865	2 224	185	4 855	405
211301	48		2 RK	0,7370%	1 792 000	803 000	2 595 000	820 000	42 411	3 534	2 640	220	45 051	3 754	1 512	126	3 055	255
211302	76		3 RK	1,0245%	2 491 000	1 279 000	3 770 000	1 140 000	58 953	4 913	2 640	220	61 593	5 133	1 797	150	4 015	335
211303	66		3 RK	0,9344%	2 272 000	1 173 000	3 445 000	1 039 000	53 770	4 481	2 640	220	56 410	4 701	1 797	150	4 015	335
211304	91		4 RK	1,1770%	2 862 000	2 333 000	5 195 000	1 309 000	67 734	5 645	2 640	220	70 374	5 865	2 224	185	4 855	405
211401	48		2 RK	0,7370%	1 792 000	1 003 000	2 795 000	820 000	42 411	3 534	2 640	220	45 051	3 754	1 512	126	3 055	255
211402	76		3 RK	1,0245%	2 491 000	1 579 000	4 070 000	1 140 000	58 953	4 913	2 640	220	61 593	5 133	1 797	150	4 015	335
211403	66		3 RK	0,9344%	2 272 000	1 373 000	3 645 000	1 039 000	53 770	4 481	2 640	220	56 410	4 701	1 797	150	4 015	335
211404	91		4 RK	1,1770%	2 862 000	2 533 000	5 395 000	1 309 000	67 734	5 645	2 640	220	70 374	5 865	2 224	185	4 855	405
221001	88		4 RK	M 1,1503%	2 797 000	798 000	3 595 000	1 279 000	66 195	5 516	2 640	220	68 835	5 736	2 224	185	4 855	405
221002	63		3 RK	M 0,9077%	2 207 000	688 000	2 895 000	1 010 000	52 232	4 353	2 640	220	54 872	4 573	1 797	150	4 015	335
221003	76		3 RK	M 1,0245%	2 491 000	1 154 000	3 645 000	1 140 000	58 953	4 913	2 640	220	61 593	5 133	1 797	150	4 015	335
221004	35		2 RK	0,6202%	1 508 000	587 000	2 095 000	690 000	35 689	2 974	2 640	220	38 329	3 194	1 512	126	3 055	255
221101	89		4 RK	1,1594%	2 819 000	976 000	3 795 000	1 290 000	66 716	5 560	2 640	220	69 356	5 780	2 224	185	4 855	405
221102	66		3 RK	0,9344%	2 272 000	973 000	3 245 000	1 039 000	53 770	4 481	2 640	220	56 410	4 701	1 797	150	4 015	335
221103	76		3 RK	1,0245%	2 491 000	1 204 000	3 695 000	1 140 000	58 953	4 913	2 640	220	61 593	5 133	1 797	150	4 015	335
221104	48		2 RK	0,7370%	1 792 000	258 000	2 050 000	820 000	42 411	3 534	2 640	220	45 051	3 754	1 512	126	3 055	255
221201	89		4 RK	1,1594%	2 819 000	1 776 000	4 595 000	1 290 000	66 716	5 560	2 640	220	69 356	5 780	2 224	185	4 855	405
221202	66		3 RK	0,9344%	2 272 000	1 048 000	3 320 000	1 039 000	53 770	4 481	2 640	220	56 410	4 701	1 797	150	4 015	335

LÄGENHETSTABELL

BRF DALGÅNGEN I MÖLNDAL

Nr	Boarea, Biarea		LÄGENHET	Mark	Andelstal ³⁾	INSATS	UPPLÅTELSE- AVGIFT		UPPLÅTELSE- AVGIFT	LÅN PER LGH ⁴⁾	ÅRSAVGIFT LGH		ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁵⁾		ÅRSAVGIFT TOTAL Lgh inkl bredband		ÅRSAVGIFT HUSHÅLSEL ⁶⁾		
	kvadr	cirka ¹⁾					kvadr	kvadr			kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
		%									per mån	per mån	per mån	per mån	per mån	per mån	per mån	per mån	
221203	76	1,0245%	3 RK			2 491 000	1 359 000	3 850 000	1 140 000	58 953	4 913	2 640	220	61 593	5 133	1 797	150	4 015	335
221204	48	0,7370%	2 RK			1 792 000	303 000	2 095 000	820 000	42 411	3 534	2 640	220	45 051	3 754	1 512	126	3 055	255
221301	89	1,1594%	4 RK			2 819 000	1 976 000	4 795 000	1 290 000	66 716	5 560	2 640	220	69 356	5 780	2 224	185	4 855	405
221302	66	0,9344%	3 RK			2 272 000	1 123 000	3 395 000	1 039 000	53 770	4 481	2 640	220	56 410	4 701	1 797	150	4 015	335
221303	76	1,0245%	3 RK			2 491 000	1 379 000	3 870 000	1 140 000	58 953	4 913	2 640	220	61 593	5 133	1 797	150	4 015	335
221304	48	0,7370%	2 RK			1 792 000	603 000	2 395 000	820 000	42 411	3 534	2 640	220	45 051	3 754	1 512	126	3 055	255
221401	89	1,1594%	4 RK			2 819 000	2 176 000	4 995 000	1 290 000	66 716	5 560	2 640	220	69 356	5 780	2 224	185	4 855	405
221402	66	0,9344%	3 RK			2 272 000	1 323 000	3 595 000	1 039 000	53 770	4 481	2 640	220	56 410	4 701	1 797	150	4 015	335
221403	76	1,0245%	3 RK			2 491 000	1 579 000	4 070 000	1 140 000	58 953	4 913	2 640	220	61 593	5 133	1 797	150	4 015	335
221404	48	0,7370%	2 RK			1 792 000	803 000	2 595 000	820 000	42 411	3 534	2 640	220	45 051	3 754	1 512	126	3 055	255
Justering		0,0005%								14									
SUMMA	7 226	0	105	100,0000%		243 151 000	142 584 000	385 735 000	111 225 000	5 754 552	277 200	6 031 752	190 003	411 155	190 003	411 155	190 003	411 155	190 003

Respektive bostadsrättshavare skall teckna eget abonnemang och svara för kostnaden för följande som inte ingår i årsavgiften:

Utökad bredband, samtalsavgifter telefoni samt utökad TV.

Kostnad för ev. parkerings- och garageplats samt el för laddning av elbil ingår inte heller i årsavgiften.

M = Mark i anslutning till vissa lägenheter är upplåten med bostadsrätt. Övriga lägenheter har balkong eller terrass upplåta med bostadsrätt. Omfattning framgår av bilaga till ev. förhandsavtal och upplåtelseavtal. Lgh 11003, 21001, 21003, 31002 och 211004 har mark och balkong upplåta med bostadsrätt. Alla lägenheter har förråd som är upplåta med bostadsrätt.

1) Angiven boarea(cirka) är baserad på en på ritning uppmätt area. Bostadsrätternas insatser baseras på lägenheternas funktion och boarea

Mindre avvikelser i funktion eller boarea påverkar inte de fastställda insatserna.

2) Antal rum (R) och kök (K).

3) Andelstal beräknas utifrån bostadsrättens insats i förhållande till total insats i föreningen och avrundas med fyra decimaler.

Bostadsrätternas insats baseras i sin tur på lägenheternas funktion (främst antal rum och kök) och boarea.

4) Föreningens lån fördelade per lägenhet utifrån andelstal, avrundade till tusental.

5) Årsavgift bredband fördelas med lika belopp per lägenhet och år.

6) Förbrukningen är baserad på snittförbrukning för respektive lägenhetstyp. Debitering sker efter faktisk förbrukning. Kostnaden för mätning och administration fördelas med lika belopp per lägenhet.

BRFDALGÅNGEN I MÖLNDAL

F. EKONOMISK PROGNOIS

Antaganden:	Fr.o.m år 5	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2034	2039
Höjning årsavg. lägenhet, per år, år 2-4 och fr.o.m år 5 - 2%	4,0%								
Höjning årsavg. lägenhet, per år, år 2-4 och fr.o.m år 5 - 2%	4,0%								
Höjning hyror, per år, fr.o.m. år 2	1,0%								
Driftkostnadsökning (inflation), per år	2,0%								
Begränsad räntegaranti	0,8%								
Räntenivå, genomsnitt	4,6%								
Höjning årsavg. bredband, varmvatten, hushållsel	2,0%								
Uppräkning Fastighetsskatt	251 800 per år								
Bostäder:	6 200								
Garage:	1 100								
Uthyringslokaler:	1 100								
År:	1	2	3	4	5	6	11	16	
Kalenderår:	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2034	2039	

Utbetalningar (exkl. avsättning yttre fond)

Räntor	tkr	-5 116	-5 081	-5 042	-5 001	-4 957	-4 910	-4 636	-4 294
Begränsad räntegaranti	tkr	890	663	438	217				
Amorteringar	tkr	-779	-838	-897	-956	-1 015	-1 074	-1 369	-1 664
Driftkostnader inkl. löpande underhåll *)	tkr	-2 485	-2 535	-2 586	-2 638	-2 691	-2 815	-3 108	-3 431
Fastighetsskatt garage & lokal	tkr	-73	-74	-76	-77	-79	-81	-89	-98
Fastighetsavgift bostäder	tkr	0	0	0	0	0	0	0	-229
SUMMA UTBETALNINGAR	tkr	-7 563	-7 865	-8 163	-8 455	-8 742	-8 880	-9 202	-9 716

Årsavgift, genomsnitt

	kr/kvm	918	952	988	1 025	1 045	1 066	1 177	1 300
--	--------	-----	-----	-----	-------	-------	-------	-------	-------

Utbetalningar

Årsavgifter	tkr	5 755	5 985	6 224	6 473	6 602	6 734	7 435	8 210
Bredband, varmvatten och hushållsel	tkr	878	896	914	932	951	970	1 071	1 182
Övriga intäkter	tkr	1 209	1 221	1 233	1 245	1 257	1 270	1 335	1 403

SUMMA INBETALNINGAR

	tkr	7 842	8 102	8 371	8 650	8 810	8 974	9 841	10 795
--	-----	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--------

ÅRETS NETTOBETALNINGAR

	tkr	279	237	208	195	68	94	639	1 079
--	-----	-----	-----	-----	-----	----	----	-----	-------

Föreningens kassa

Ingående saldo	tkr	0							
----------------	-----	---	--	--	--	--	--	--	--

KASSABEHÅLLNING

varav ackumulerad avsättning	tkr	279	516	724	919	987	1 081	3 139	8 060
------------------------------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-------	-------	-------

till fond för fastighetsunderhåll

	tkr	219	438	657	876	1 095	1 314	2 409	3 504
--	-----	-----	-----	-----	-----	-------	-------	-------	-------

Avskrivning för löpande räkningsår sker enligt linjär (rak) plan på 120 år för byggnad. Avskrivningen resulterar i ett bokföringsmässigt underskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning), ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller på årsavgiften.

Basen för avskrivningen bygger på ett schablonvärde för byggkostnad från Statistiska centralbyrån.

Avskrivning (byggnad) tkr -2 166 -2 166 -2 166 -2 166 -2 166 -2 166 -2 166 -2 166 -2 166

Bokföringsmässigt resultat tkr -1 327 -1 310 -1 280 -1 234 -1 302 -1 217 -377 358

Det bokföringsmässiga resultatet har beräknats på ovan redovisade inbetalningar, räntor, driftkostnader, fastighetsskatt, fastighetsavgift, avskrivning samt avsättning till fond för fastighetsunderhåll.

*) Driftkostnader år 6 har ökat med kostnader för besiktning och service hissar samt kostnader för köldmediekontroll som år 1-5 ingår i entreprenaden.

BRF DALGÅNGEN I MÖLNDAL

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År:	1	2	3	4	5	6	11	16
Ursprunglig utbetalning:	tkr	7 563	7 865	8 163	8 455	8 742	9 202	9 716

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

A: Om räntenivån per 2023-05-03 ökar med 0,3%

blir årsavgiften densamma, eftersom det finns räntereserv med ca 0,3%

Antagen genomsnittsränta i finansieringsplan	4,6%
- innehåller räntenivå per 2023-05-03	4,3%
- och en reserv för ränteökning	0,3%
Total ränta i finansieringsplan	4,6%

B: Om räntenivån per 2023-05-03 ökar med 2% , dvs ca 1,7% över antagen ränta i finansieringsplan:								
Ränta	tkr	1 891	1 878	1 863	1 848	1 832	1 815	1 587
Avsättning för fastighetsunderhåll	tkr	219	219	219	219	219	219	219
Nettobetalningar enligt ekonomisk prognos	tkr	-279	-237	-208	-195	-68	-94	-1 079
Behov årsavgiftshöjning:	tkr	1 831	1 860	1 874	1 872	1 983	1 940	1 293
								727

C: Driftskostnadsökning (inflation) är antagen till 2 % i ekonomisk prognos.

Om ökningen blir ytterligare 1%								
ökar den totala kostnaden med:	tkr	0	25	51	78	107	137	527
								310

H. NYCKELTAL

	kr/BTA ¹	
Anskaffningsvärde	41 372 kr	
	kr/kvm ²	
Anskaffningsvärde	68 105 kr	
Insats och upplåtelseavgift (snittvärde)³	53 382 kr	
Lån och belåningsgrad⁴	15 243 kr	22%
Lån³	15 392 kr	
Årsavgift, inkl bredband exkl varmvatten och hushållsel (snittvärde)³	835 kr	
Årsavgift varmvatten³	26 kr	
Årsavgift hushållsel	57 kr	
Driftskostnad	341 kr	
Kassaflöde	38 kr	
Avskrivning	297 kr	
Fondavsättning	30 kr	
Amortering⁵	167 kr	
Fondavsättning och amortering⁵	197 kr	
Kostnad enligt underhållsplan (30 år)/år	76 kr	

¹ Total bruttoarea uppgår till 12 012 kvm.

² Med kvm avses upplåten boarea samt lokalarea avsedd för uthyrning.

³ Avser enbart upplåten boarea

⁴ Belåningsgrad är föreningens lån i förhållande till beräknad slutlig anskaffningskostnad avrundad till heltal i procent.

⁵ Beräknad snittvärde utifrån prognos år 1-16.

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan 2023-05-22 för bostadsrättsföreningen Dalgången i Mölndal, org. nr: 769640-6383.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga och avser beräknad anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.


Vi har inte besökt fastigheten men har inhämtat uppgifter från kontrollansvarig enligt bilagan, samt bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm 2023-05-22



Kjell Karlsson
Advokat
Delta Advokatbyrå AB
Tryckerigatan 8
111 28 STOCKHOLM



Marie-Ann Widén
Jur kand
BRFexperterna M&J AB
Warfvinges väg 31
112 51 STOCKHOLM

Bilaga till granskningsintyg 2023-05-22 för Brf Dalgången i Mölndal

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Föreningens stadgar	2021-11-29
Registreringsbevis Brf Dalgången i Mölndal	2023-05-12
Registreringsbevis JM Dalgången AB	2022-03-28
Registreringsbevis JM Riks 2 Holding AB	2021-09-30
Totalentreprenadkontrakt med bilagor inkl planritningar	2022-04-12
Aktieöverlåtelseavtal med bilagor	2022-04-12
Transportköp	2022-04-12
Köpekontrakt	2022-04-08
Amorteringsplan	2023-05-22
Kreditoffert	2022-01-21
Ränteindikation	2023-05-03
Utdrag från fastighetsregistret	2023-05-04
Beräkning av taxeringsvärde 2022-2024	2022-03-31
Bygglovsbeslut	2021-10-18
Ritningar som bekräftar 7 extra förråd plan 09 hus 1 och 2	2022-02-25
Underhållsplan	2022-03-18
Areareasammanställning flerbostadshus	2022-02-23
Försäkringsbevis JM AB allrisk och ansvarsförsäkring 2023	2022-12-28
Styrelseansvarsförsäkring 230401-240331	2023-01-27
Fullgörandeförsäkring entreprenadtid	2023-05-11
Samtal med kontrollansvarig	2023-05-09
Mäklarintyg	2023-05-10
Försäljningsinfo	2023-05-11
Avtal om ändring av totalentreprenadkontrakt	2023-05-22
Bekräftelse 18 st ladduttag teknisk beskrivning el/telesystem sid 6	2022-09-21
Sammanställning driftskostnader värme, vatten och el	2023-04-22
Bekräftelse antagen hyresnivå	2023-05-22