

**EKONOMISK PLAN**  
**FÖR**  
**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**  
**BOHUS ÄNGAR 2**  
**KUNGÄLV KOMMUN**

ORG NR: 769639-5511

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande rubriker:

A	Allmänna förutsättningar	sid 3
B	Beskrivning av fastigheten	sid 4
C	Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv	sid 6
D	Finansieringsplan	sid 6
E	Föreningens årliga intäkter/kostnader och fondavsättningar Nyckeltal	sid 7
F	Föreningens årliga inbetalningar	sid 8
G	Föreningens insatser och avgifter	sid 9
H	Ekonomisk prognos	sid 11
I	Känslighetsanalys	sid 12
J	Särskilda förhållanden	sid 13

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

## A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Bohus Ängar 2, organisationsnummer 769639-5511, i Kungälv kommun, som registrerats hos Bolagsverket 2021-02-01, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

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

Lägenheterna ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrätterna.

Föreningen har uppfört 5 hus i 5 våningar samt 3 komplementshus, totalt 80 lägenheter. Bostadsarean kommer totalt att uppgå till 5 285 kvm.

Upplåtelse februari-april 2023.

Inflyttning februari-april 2023.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader etc. grundar sig på vid tiden för ekonomiska planens upprättande kända förhållanden.

Enligt entreprenadkontrakt som är tecknat genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad av Hökerum Bygg AB, organisationsnummer 556153-6185.

Hökerum Bygg AB svarar efter "Avstämningsdagen" (den dag då Byggnaden färdigställts och godkänd slutbesiktning skett och Bostadsrättsföreningen löst sin långsiktiga finansiering (den bankfinansiering som framgår av ekonomisk plan)) för de kapital- och driftkostnader som belöper på lägenheter som ej upplåtits med bostadsrätt. Dennas skyldighet gäller intill upplåtelse sker. Lägenheter som inte upplåtits sex månader efter Avstämningsdagen skall Hökerum Bygg AB eller annat företag inom koncernen Familjen Ståhl Invest i Ulricehamn AB, organisationsnummer 556827-1307 förvärva.

Bostadsrättsföreningen Bohus Ängar 2 har förvärvat aktierna i Nordtaget 2 AB, organisationsnummer 559283-0748. Bolaget ägde då en fastighet och hade även tecknat ett entreprenadkontrakt för byggnation av bostadsrätter på fastigheten. Efter förvärvet av aktierna överläts fastigheten till bostadsrättsföreningen. I samband med bostadsrättsföreningens tillträde av fastigheten gick bostadsrättsföreningen in som beställare i entreprenadkontraktet via ett partsbyte. Fastigheten överläts via en så kallad underprisöverlåtelse. Detta medför en latent skatteskuld i bostadsrättsföreningen som endast utlöses om föreningen avyttrar fastigheten. Bokföringsmässigt värderas därför skatten till 0 kr. Den idag bedömda latent skatten uppskattas till 10 019 919 kr.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser lämnas i form av insatsgarantiförsäkring utställd av Gar-Bo Försäkring AB, organisationsnummer 516401-6668.

## B BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Kungälv Mangården 1
Adresser:	Olles Gata 2, 4, 6, 8, 10, 442 55 Ytterby
Kommun:	Kungälv
Fastigheternas areal:	9 762 m <sup>2</sup>
Bostadsarea:	5 285 m <sup>2</sup> BOA, uppmätt på ritning
Byggnadsår:	2021-2023
Byggnadens utformning:	5 hus i 5 våningar (varav en vindsvåning med förråd och undercentral) samt 3 komplementshus.
Antal lägenheter:	80 bostadslägenheter.
Antal lokaler:	1 gemensamhetslokal.
Bostadsrättsform:	Till karaktären äkta bostadsrättsförening
Parkeringsplatser:	85 st p-platser, varav 3 platser för rörelsehindrade och 8 st platser utrustade med laddningsmöjligheter för elbil/laddhybrid
Bygglov:	Finns
Detaljplan:	Se bifogat fastighetsutdrag
Gemensamhetsanläggning:	Se bifogat fastighetsutdrag
Samfällighetsförening:	Se bifogat fastighetsutdrag
Servitut:	Se bifogat fastighetsutdrag
Upplåtelse:	februari-april 2023
Inflyttning:	februari-april 2023

### Gemensamma anordningar och utrymmen

På tomtmarken finns komplementshus, gångar, planteringar, gräsmattor, lekplats samt parkeringsplatser.

### Underhållsbehov

Då byggnaderna är nyproducerade beräknas inget underhållsbehov, utöver enklare löpande underhållsbehov såsom målning och liknande, föreligga under de kommande elva åren. Dock avsätts årligen 211 400 kronor årligen för framtida underhåll.

### Försäkringar

Föreningen skall hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad. I föreningens försäkring ska även ingå en så kallad styrelseansvarsförsäkring. Det åligger den enskilde bostadsrättshavaren att tillse att det finns hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

### Kortfattad byggnadsbeskrivning

Stomme:	Betong.
Ytterväggar:	Betong.
Taktäckning:	Enlags taktäckning av papp.
Entrépartier:	Aluminiumparti med porttelefon och passersystem

Fönster och fönsterdörrar:	Karmar och bågar av trä. Utvändigt beklädnad av lackerad alu-profiler.
Skärmtak:	Plåt.
Balkonger/terrasser:	Balkongplattor av betong. Balkongräcke av typ "pinnaräcke" av aluminium.
Värmesystem:	Fjärrvärme.
Ventilation:	Tilluft/frånluft genom FTX aggregat.
Hiss:	Möbelhiss typ Schindler 3300.
Trapphus:	Trappa av betong
Lägenhetsförråd:	Anläggs på vind.
Soprum:	Finns.
Barnvagnsrum:	Finns.
Cykelrum:	Finns.
Postboxar:	Finns.
Gemensamhetslokal:	Finns

#### Kortfattad rumsbeskrivning\*

<b>Rum</b>	<b>Golv</b>	<b>Väggar</b>	<b>Tak</b>	<b>Övrig</b>
Hall:	Klinker	Målas	Målas	Batteridriven brandvarnare
Vardagsrum:	Ekparkett	Målas	Målas	
Sovrum:	Ekparkett	Målas	Målas	
Kök:	Ekparkett	Målas	Målas	Skåpsnickerier, bänkskiva Chromix silver, handtag, köksblandare, kyl/frys, (lägenheter över 80 kvm har 2 st kyl/frys), inbyggnadsugn, inbyggnadsmikro, spishäll, diskmaskin, flätkåpa, takbelysning.
WC/dusch/bad:	Klinker	Kakel	Målas	Spegelskåp med belysning. Underskåp med porslinstvättställ, handfatsblandare, toalettstol, handdukstork, duschhorn, duschblandare, tvättmaskin, torktumlare alt. kombimaskin. Vit laminatskiva ovan tvättmaskin och torktumlare
Gäst WC:	Klinker	Målas	Målas	Handfat monteras på konsol.
Förråd/Kläd-kammare:	Ekparkett	Målas	Målas	Hyllinredning/klädstänger.

\* Avser standardutbud, möjlighet till tillval.

## C BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD, KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FÖRVÄRV

<i>Anskaffningskostnad</i>	<i>Kr</i>
Inklusive köpeskilling fastighet/aktier samt kostnad för entreprenad och övriga kostnader hänförliga till fastighetsförvärvet	283 875 000
Kassa	100 000
<b>Summa anskaffningskostnad</b>	<b>283 975 000</b>

Fastighetsskatt till och med fastställt värdeår ingår i entreprenaden.

Bostadsrättshavarna svarar själva för det invändiga underhållet av lägenheterna. Större renoveringar som kan behöva utföras på längre sikt kan komma att lånefinansieras vilket då medför en höjning av årsavgiften.

## D FINANSIERINGSPLAN

Specifikation över lån och insatser som beräknas kunna upptas för föreningens finansiering.

<i>Finansieringsplan</i>	<i>Ränta; år 1</i>	<i>Ränta, kr</i>	<i>Amortering, kr</i>	<i>Kr</i>
Lån	3,85 %	2 645 143	687 050	68 705 000
Insatser				215 270 000
<b>Summa finansiering</b>				<b>283 975 000</b>

<i>Preliminärt taxeringsvärde</i>	<i>%</i>	<i>Mark, kr</i>	<i>Byggnad, kr</i>	<i>Summa, kr</i>
Bostäder	99,9	17 000 000	119 000 000	136 000 000
Lokaler	0,1	68 000	62 000	130 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>100,00</b>	<b>17 068 000</b>	<b>119 062 000</b>	<b>136 130 000</b>

Taxeringsvärdet är beräknat. Värdeår 2023. Typkod 321.

Föreningen har accepterat ett finansieringsförslag daterad 2023-01-19 från Swedbank.

Beviljad kredit är 68 705 000 kr utav vilket 68 705 000 kr utgör slutlig finansiering för föreningen.

Pantbrev i fastigheten ligger som säkerhet för fastighetslånen upp till 68 705 000 kr.

## E FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER/KOSTNADER OCH FONDAVSÄTTNINGAR

<i>Intäkter</i>	<i>Resultat</i>	<i>Kassaflöde</i>
Årsavgifter	5 068 593 kr	5 068 593 kr
Hyra lokal	10 000 kr	10 000 kr
Hyrd parkering	360 000 kr	360 000 kr
<b>Summa intäkter</b>	<b>5 438 593 kr</b>	<b>5 438 593 kr</b>
<b><i>Drift- och underhållskostnader</i></b>		
Ekonomisk förvaltning	155 000 kr	155 000 kr
Fastighetsdrift, tillsyn, skötsel, städning	400 000 kr	400 000 kr
Serviceavtal samt löpande kostnader	60 000 kr	60 000 kr
Sophämtning	150 000 kr	150 000 kr
Vattenförbrukning	420 000 kr	420 000 kr
Uppvärmning + el	550 000 kr	550 000 kr
Försäkring	60 000 kr	60 000 kr
Revisor och styrelsearvode	70 000 kr	70 000 kr
Övrigt	30 000 kr	30 000 kr
<b>Summa drift- och underhåll</b>	<b>1 895 000 kr</b>	<b>1 895 000 kr</b>
<b><i>Kapitalkostnader och amortering</i></b>		
Räntekostnader fastighetslån, 3,85%	2 645 143 kr	2 645 143 kr
Avskrivning, 1%	1 933 268 kr	
Amortering, 1%	687 050 kr	687 050 kr
<b>Summa kapitalkostnader</b>	<b>5 265 461 kr</b>	<b>3 332 193 kr</b>
<b>Kostnader utbetalningar totalt</b>	<b>7 160 461 kr</b>	<b>5 227 193 kr</b>
Bokföringsmässigt resultat/utgående kassa	- 1 721 868 kr	211 400 kr
Avsättning till underhållsfond	211 400 kr	

Föreningens styrelse bör placera lånen med olika löptider. Den slutliga placeringen och kapitalkostnaden är dock beroende av hur bostadsrättsföreningens styrelse kommer att bedöma ränteläget vid bindningstidpunkten för den långfristiga placeringen av lånen och det val av bindningstider föreningens styrelse därmed gör.

Avskrivningar kan resultera i ett bokföringsmässigt resultatunderskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning) eller ekonomiska hållbarhet.

Avskrivningar har beräknats på byggnadsdelen av den totala anskaffningskostnaden. Beräknad avskrivningsperiod 100 år, vilket ger en årlig avskrivning om 1 933 268 kr. Det åligger föreningens styrelse att slutligt bedöma nivån på avskrivningen och att i enlighet med ovan säkerställa att föreningens likviditet är tillräcklig samt att tillräckliga fonderingar görs för framtida underhåll. Styrelsen ska för ändamålet och löpande upprätta en underhållsplan inom ett år efter garantibesiktning. Styrelsen beslutar, inom ramen för god redovisningssed, vilket regelverk föreningen ska tillämpa för avskrivningar.

## Varje bostadsrättshavare

- ska teckna egen hemförsäkring samt bostadsrättstillägg

## Nyckeltal

Anskaffningskostnad	53 732 kr/m <sup>2</sup>
Föreningslån	13 000 kr/m <sup>2</sup>
Insats	40 732 kr/m <sup>2</sup>
Driftkostnad	359 kr/m <sup>2</sup>
Årsavgift	959 kr/m <sup>2</sup>
Amortering	130 kr/m <sup>2</sup>
Avskrivning	366 kr/m <sup>2</sup>
Avsättning underhåll	40 kr/m <sup>2</sup>
Kassaflöde	40 kr/m <sup>2</sup>
Belåningsgrad i föreningen	24,2%

*Viss avvikelse kan förekomma då nyckeltalen är beräknade på fler decimaler än vad som anges i denna plan.*

## F FÖRENINGENS ÅRLIGA INBETALNINGAR

Beräkningarna baseras på första årets inbetalningar.

<b>Intäkter</b>	<b>Resultat</b>	<b>Kassaflöde</b>
Årsavgifter	5 068 593 kr	5 068 593 kr
Hyra lokal	10 000 kr	10 000 kr
Hyrd parkering	360 000 kr	360 000 kr
<b>Summa intäkter</b>	<b>5 438 593 kr</b>	<b>5 438 593 kr</b>



## G FÖRENINGENS INSATSER OCH AVGIFTER

Lgh. nr	Rum & kök	Area kvm	Andelstal %	Balkong/ *Uteplats,	Insats, kr	Insats kr/kvm	Årsavgift, kr	Årsavgift, kr/mån
				kvm				
111	2	53	1,0560%	15*	2 195 000	41 415	53 527	4 461
112	3	67	1,2639%	12*	2 750 000	41 045	64 063	5 339
113	4	81	1,4718%	12*	2 795 000	34 506	74 599	6 217
114	2	58	1,1303%	15*	2 345 000	40 431	57 290	4 774
121	2	52	1,0412%	15	2 295 000	44 135	52 774	4 398
122	3	67	1,2639%	12	2 825 000	42 164	64 063	5 339
123	4	81	1,4718%	12	2 945 000	36 358	74 599	6 217
124	3	66	1,2491%	15	2 775 000	42 045	63 310	5 276
131	2	52	1,0412%	15	2 345 000	45 096	52 774	4 398
132	3	67	1,2639%	12	2 895 000	43 209	64 063	5 339
133	4	81	1,4718%	12	3 045 000	37 593	74 599	6 217
134	3	66	1,2491%	15	2 850 000	43 182	63 310	5 276
141	2	52	1,0412%	15	2 395 000	46 058	52 774	4 398
142	3	67	1,2639%	12	2 975 000	44 403	64 063	5 339
143	4	81	1,4718%	12	3 145 000	38 827	74 599	6 217
144	3	66	1,2491%	15	2 925 000	44 318	63 310	5 276
211	2	53	1,0560%	15*	2 295 000	43 302	53 527	4 461
212	3	67	1,2639%	12*	2 625 000	39 179	64 063	5 339
213	4	81	1,4718%	12*	2 795 000	34 506	74 599	6 217
214	2	58	1,1303%	15*	2 395 000	41 293	57 290	4 774
221	2	52	1,0412%	15	2 395 000	46 058	52 774	4 398
222	3	67	1,2639%	12	2 695 000	40 224	64 063	5 339
223	4	81	1,4718%	12	2 945 000	36 358	74 599	6 217
224	3	66	1,2491%	15	2 795 000	42 348	63 310	5 276
231	2	52	1,0412%	15	2 445 000	47 019	52 774	4 398
232	3	67	1,2639%	12	2 780 000	41 493	64 063	5 339
233	4	81	1,4718%	12	3 045 000	37 593	74 599	6 217
234	3	66	1,2491%	15	2 775 000	42 045	63 310	5 276
241	2	52	1,0412%	15	2 495 000	47 981	52 774	4 398
242	3	67	1,2639%	12	2 855 000	42 612	64 063	5 339
243	4	81	1,4718%	12	3 145 000	38 827	74 599	6 217
244	3	66	1,2491%	15	2 950 000	44 697	63 310	5 276
311	2	53	1,0560%	15*	2 245 000	42 358	53 527	4 461
312	3	67	1,2639%	12*	2 470 000	36 866	64 063	5 339
313	4	81	1,4718%	12*	2 965 000	36 605	74 599	6 217
314	2	58	1,1303%	15*	2 395 000	41 293	57 290	4 774
321	2	52	1,0412%	15	2 345 000	45 096	52 774	4 398
322	3	67	1,2639%	12	2 545 000	37 985	64 063	5 339
323	4	81	1,4718%	12	3 095 000	38 210	74 599	6 217
324	3	66	1,2491%	15	2 875 000	43 561	63 310	5 276
331	2	52	1,0412%	15	2 395 000	46 058	52 774	4 398
332	3	67	1,2639%	12	2 620 000	39 104	64 063	5 339
333	4	81	1,4718%	12	3 195 000	39 444	74 599	6 217
334	3	66	1,2491%	15	2 950 000	44 697	63 310	5 276
341	2	52	1,0412%	15	2 445 000	47 019	52 774	4 398
342	3	67	1,2639%	12	2 695 000	40 224	64 063	5 339
343	4	81	1,4718%	12	3 295 000	40 679	74 599	6 217
344	3	66	1,2491%	15	3 025 000	45 833	63 310	5 276
411	2	53	1,0560%	15*	2 145 000	40 472	53 527	4 461

Lgh. nr	Rum & kök	Area kvm	Andelstal %	Balkong/ *Uteplats, kvm	Insats, kr	Insats kr/kvm	Årsavgift, kr	Årsavgift, kr/mån
412	3	67	1,2639%	12*	2 520 000	37 612	64 063	5 339
413	4	81	1,4718%	12*	2 765 000	34 136	74 599	6 217
414	2	58	1,1303%	15*	2 245 000	38 707	57 290	4 774
421	2	52	1,0412%	15	2 245 000	43 173	52 774	4 398
422	3	67	1,2639%	12	2 595 000	38 731	64 063	5 339
423	4	81	1,4718%	12	2 895 000	35 741	74 599	6 217
424	3	66	1,2491%	15	2 645 000	40 076	63 310	5 276
431	2	52	1,0412%	15	2 395 000	46 058	52 774	4 398
432	3	67	1,2639%	12	2 680 000	40 000	64 063	5 339
433	4	81	1,4718%	12	2 995 000	36 975	74 599	6 217
434	3	66	1,2491%	15	2 720 000	41 212	63 310	5 276
441	2	52	1,0412%	15	2 445 000	47 019	52 774	4 398
442	3	67	1,2639%	12	2 755 000	41 119	64 063	5 339
443	4	81	1,4718%	12	3 095 000	38 210	74 599	6 217
444	3	66	1,2491%	15	2 795 000	42 348	63 310	5 276
511	2	53	1,0560%	15*	2 095 000	39 528	53 527	4 461
512	3	67	1,2639%	12*	2 570 000	38 358	64 063	5 339
513	4	81	1,4718%	12*	2 965 000	36 605	74 599	6 217
514	2	58	1,1303%	15*	2 345 000	40 431	57 290	4 774
521	2	52	1,0412%	15	2 195 000	42 212	52 774	4 398
522	3	67	1,2639%	12	2 645 000	39 478	64 063	5 339
523	4	81	1,4718%	12	3 095 000	38 210	74 599	6 217
524	3	66	1,2491%	15	2 725 000	41 288	63 310	5 276
531	2	52	1,0412%	15	2 245 000	43 173	52 774	4 398
532	3	67	1,2639%	12	2 720 000	40 597	64 063	5 339
533	4	81	1,4718%	12	3 195 000	39 444	74 599	6 217
534	3	66	1,2491%	15	2 795 000	42 348	63 310	5 276
541	2	52	1,0412%	15	2 295 000	44 135	52 774	4 398
542	3	67	1,2639%	12	2 795 000	41 716	64 063	5 339
543	4	81	1,4718%	12	3 295 000	40 679	74 599	6 217
544	3	66	1,2491%	15	2 875 000	43 561	63 310	5 276
		<b>5 285</b>	<b>100%</b>		<b>215 270 000</b>		<b>5 068 593</b>	<b>422 383</b>

Kostnaden för hushållsel, TV/bredband och hemförsäkring med bostadsrättstillägg ingår ej i årsavgift ovan.

Uppskattade övriga kostnader, per lägenhet, utöver vad som ingår i årsavgiften.

Hushållsel, ca 450 kr/mån

TV/Bredband, ca 250 kr/mån

Hemförsäkring med bostadsrättstillägg, ca 450 kr/mån

Kostnaden kan variera för olika hushåll exempelvis beroende på antalet boende och konsumtionsmönster samt lägenhetsstorlek.

Andelstalet är satt av styrelsen i syfte att uppnå en rättvis fördelning av avgifterna.

## H EKONOMISK PROGNOIS

ÅR	Innevarande år	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
<b>Kapitalkostnader (kr)</b>												
Räntor	2 645 143	2 775 132	2 901 962	3 025 631	3 146 139	3 263 488	3 377 675	3 488 702	3 596 569	3 701 276	3 802 822	4 263 145
Avskrivningar	1 933 268	1 933 268	1 933 268	1 933 268	1 933 268	1 933 268	1 933 268	1 933 268	1 933 268	1 933 268	1 933 268	1 933 268
<b>Driftkostnader</b>												
Driftkostnader	1 895 000	1 932 900	1 971 558	2 010 989	2 051 209	2 092 233	2 134 078	2 176 759	2 220 295	2 264 700	2 309 994	2 550 421
Fastighetsskatt/kommunal avgift	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	171 087
<b>Intäkter exklusive årsavgifter (kr)</b>												
Hyror parkering, exkl moms	360 000	367 200	374 544	382 035	389 676	397 469	405 418	413 527	421 797	430 233	438 838	484 513
<b>Amorteringar/Avsättningar</b>												
Avsättning underhåll	211 400	211 400	211 400	211 400	211 400	211 400	211 400	211 400	211 400	211 400	211 400	211 400
Amortering	687 050	687 050	687 050	687 050	687 050	687 050	687 050	687 050	687 050	687 050	687 050	687 050
<b>Erforderlig årsavgift exkl avskrivningar</b>	<b>5 068 593</b>	<b>5 229 082</b>	<b>5 387 022</b>	<b>5 542 423</b>	<b>5 695 298</b>	<b>5 845 661</b>	<b>5 993 523</b>	<b>6 138 898</b>	<b>6 281 800</b>	<b>6 422 242</b>	<b>6 560 238</b>	<b>7 385 131</b>
Årsavgift kr/kvm/år	959	989	1 019	1 049	1 078	1 106	1 134	1 162	1 189	1 215	1 241	1 397
Underskott avskrivning/ avsättning underhåll	- 1 034 818	- 1 034 818	- 1 034 818	- 1 034 818	- 1 034 818	- 1 034 818	- 1 034 818	- 1 034 818	- 1 034 818	- 1 034 818	- 1 034 818	- 1 034 818
<b>Nödvändig nivå på årsavgifter</b>												
Årsavgifter medlemmar	5 068 593	5 229 082	5 387 022	5 542 423	5 695 298	5 845 661	5 993 523	6 138 898	6 281 800	6 422 242	6 560 238	7 385 131
<b>Kassaflöde</b>												
Intäkter	5 438 593	5 606 482	5 771 970	5 935 070	6 095 798	6 254 171	6 410 203	6 563 912	6 715 314	6 864 426	7 011 266	7 883 103
Kostnader	- 4 540 143	- 4 708 032	- 4 873 520	- 5 036 620	- 5 197 348	- 5 355 721	- 5 511 753	- 5 665 462	- 5 818 864	- 5 965 976	- 6 112 816	- 6 813 566
Kassaflöde för löpande drift	898 450	898 450	898 450	898 450	898 450	898 450	898 450	898 450	898 450	898 450	898 450	1 069 537
Amorteringar	- 687 050	- 687 050	- 687 050	- 687 050	- 687 050	- 687 050	- 687 050	- 687 050	- 687 050	- 687 050	- 687 050	- 687 050
<b>Summa kassaflöde</b>	<b>211 400</b>	<b>211 400</b>	<b>211 400</b>	<b>211 400</b>	<b>211 400</b>	<b>211 400</b>	<b>211 400</b>	<b>211 400</b>	<b>211 400</b>	<b>211 400</b>	<b>211 400</b>	<b>382 487</b>
Akkumulerat kassaflöde	211 400	422 800	634 200	845 600	1 057 000	1 268 400	1 479 800	1 691 200	1 902 600	2 114 000	2 325 400	3 553 487
<b>Prognosförutsättningar</b>												
Räntesantagande	3,85%	4,08%	4,31%	4,54%	4,77%	5,00%	5,23%	5,46%	5,69%	5,92%	6,15%	7,30%
Inflationsantagande	2,0%	gäller driftkostnader, taxeringsvärde, fastighetsskatt, fondsvätsättning och lokalhyror										
Taxeringsvärde	136 130 000	138 852 600	141 629 652	144 462 245	147 351 490	150 298 520	153 304 490	156 370 580	159 497 992	162 687 951	165 941 710	183 213 057
Föreningslån	68 705 000	68 017 950	67 330 900	66 643 850	65 956 800	65 269 750	64 582 700	63 895 650	63 208 600	62 521 550	61 834 500	58 399 250

Fastigheten förväras under löpande kalenderår. Men ovanstående prognos och nedanstående känslighetsanalys beräknas på hela år, 1/1 -31/12. Föreningen gör i prognosen linjär avskrivning. Föreningen kommer bokföringsmässigt att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan årlig avskrivning och summan av årlig amortering och avsättning till underhållsfond.

# I KÄNSLIGHETSANALYS

ÅR	Innevarande år	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Dagens inflationsnivå och dagens räntenivå årsavgift enligt ovanstående prognos	5 068 593	5 229 082	5 387 022	5 542 423	5 695 298	5 845 661	5 993 523	6 138 898	6 281 800	6 422 242	6 560 238	7 385 131
<b>Årsavgifter om:</b>												
<b>Dagens inflationsnivå och</b>												
1. Dagens räntenivå +1%	5 068 593	5 913 490	6 068 871	6 221 801	6 372 293	6 520 361	6 666 021	6 809 287	6 950 175	7 088 700	7 224 879	8 042 240
2. Dagens räntenivå -1%	5 068 593	4 553 131	4 722 253	4 888 924	5 053 157	5 214 966	5 374 367	5 531 374	5 686 003	5 838 269	5 988 189	7 358 768
3. Dagens räntenivå +2%	5 068 593	6 593 669	6 742 180	6 888 239	7 031 861	7 173 058	7 311 848	7 448 243	7 582 261	7 713 915	7 843 224	8 626 233
<b>Dagens räntenivå och</b>												
1. Dagens inflationsnivå +1%	5 068 593	5 250 674	5 431 159	5 610 092	5 787 523	5 963 501	6 138 078	6 311 305	6 483 239	6 653 934	6 823 448	7 854 240
2. Dagens inflationsnivå -1%	5 068 593	5 215 946	5 360 313	5 501 695	5 640 094	5 775 511	5 907 949	6 037 408	6 163 892	6 287 401	6 407 938	7 113 684
3. Dagens inflationsnivå +2%	5 068 593	5 268 038	5 467 102	5 665 895	5 864 532	6 063 134	6 261 825	6 460 736	6 660 003	6 859 764	7 060 168	8 306 289

Ränta och amortering räknas ej upp med inflation  
Analysen avser helår

## J SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Årsavgifternas fördelning mellan olika lägenheter följer enligt stadgarna angivna grunder. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan uttas efter beslut av styrelsen.
2. Några andra kostnader än de som är redovisade i denna ekonomiska plan inklusive de kostnader som belastar bostadsrättshavaren så som anges under punkt G, samt ev. hyra av p-plats framgår ur stadgar alternativt följer av bostadsrättslagen tillkommer inte. Det åligger styrelsen att bevaka förändringar i kostnadsläget och om nödvändigt justera årsavgifterna.
3. Vid bostadsrättsföreningen upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på så sätt som föreningens stadgar föreskriver.
4. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten av planens upprättande kända förutsättningar.
5. En tolfedel av årsavgiften erläggs i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början.
6. Styrelsen äger rätt att avgöra bindningstiden på föreningens lån.

Bostadsrättsföreningen Bohus Ängar 2 har förvärvat aktierna i Nordtaget 2 AB, organisationsnummer 559283-0748. Bolaget ägde då en fastighet och hade även tecknat ett entreprenadkontrakt för byggnation av bostadsrätter på fastigheten. Efter förvärvet av aktierna överläts fastigheten till bostadsrättsföreningen. I samband med bostadsrättsföreningens tillträde av fastigheten gick bostadsrättsföreningen in som beställare i entreprenadkontraktet via ett partsbyte. Fastigheten överläts via en så kallad underprisöverlåtelse. Detta medför en latent skatteskuld i bostadsrättsföreningen som endast utlöses om föreningen avyttrar fastigheten. Bokföringsmässigt värderas därför skatten till 0 kr. Den idag bedömda latent skatten uppskattas till 10 019 919 kr.

Styrelsen ansöker samtidigt om tillstånd hos Bolagsverket att uppbära insatser om 215 270 000 kr från köpare av bostadsrättslägenheter i föreningens fastighet.

Kungälv den

BRF Bohus Ängar 2

---

Lars Holmin

---

Krister Haglund

---

Mikael Risberg Andersson

# INTYG EKONOMISKPLAN

1(2)

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § Bostadsrättslagen (BRL 191:614), granskat ekonomisk plan för **Bostadsrättsföreningen Bohus Ängar 2, org.nr. 769639-5511, Västra Götalands län, Kungälv kommun**, får härmed lämna följande intyg.

Föreningen har uppfört 5 hus i 5 våningar samt 3 komplementhus, totalt 80 lägenheter att upplåtas med bostadsrätt. Bostadsarea totalt 5285 kvm. 1 gemensamhetslokal. 85 p-platser, varav 3 platser för rörelsehindrade och 8 platser utrustade för elbil/ladd hybrid.

Byggår 2021-2023. Upplåtelse 02-04 2023. Inflyttning 02-04 2023.

Äkta bostadsrättsförening. Rimlighetskontroll har gjorts genom tillgängliga handlingar nedan och de olika versionerna av Google Maps.

Bostadsrätterna ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är av oss kända. Den totala beräknade anskaffningskostnader är 283 975 000 kr. Hökerum Bygg AB 556153-6185 och Familjen Ståhl Invest i Ulricehamn AB 556827-1307 garanterar att förvärva eventuella osålda lägenheter i en garantiutfästelse 2021-08-04. Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser lämnas i form av insatsgarantiförsäkring utställd av Gar-Bo Försäkrings AB 516401-6668. Planen och däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för oss. Platsbesök har inte gjorts.

Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL anser vi är uppfyllda.

Handlingar som varit tillgängliga för oss har varit stadgar registrerade hos Bolagsverket 20210201, registreringsbevis Bostadsrättsföreningen Bohus Ängar 2 20221220, allmänna förutsättningar, beskrivning av fastigheten, beräknad anskaffningskostnad, finansieringsplan, beräknat taxeringsvärde 2022,2023 och 2024, föreningens kostnader, föreningens intäkter, lägenhetsredovisning, nyckeltal, ekonomisk prognos, känslighetsanalys, särskilda förhållande, uppgift från Metria/FastighetSök 20221220, aktieöverlåtelseavtal 20210831, tilläggsavtal om överlåtelse av aktier 20211220, entreprenadkontrakt 20210930, avtal om partsbyte 20210931, finansieringsförslag Swedbank 20230109, köpebrev och skuldebrev, handlingar Kungälv kommun, ritningar och situationsplan, registreringsbevis övriga inblandade bolag. Kostnadskalkyl 20210528.

Sverige har vid tidpunkten för ekonomiska planens upprättande en inflation som överstiger Riksbankens inflationsmål om 2%. Då Riksbankens mål alltså är 2%, godkänner vi den redovisade inflationsnivån i känslighetsanalysen.

Fokus bör hållas på driftkostnadsutvecklingen och även konsumenten bör informeras om konsekvenserna av en ev. kommande ökning av driften. I det fall Riksbanken ändrar inflationsmålet bör en reviderad ekonomisk plan upprättas.

Reporäntans kraftiga höjning under senare tid gör att fokus bör riktas på kalkylräntan 3,85% i denna plan. I normalfallet kan detta anses rimligt, men under nuvarande omständigheter bör även konsumenten informeras om konsekvenserna av en ev. kommande ökning av reporäntan.

Med anledning av den företagna granskningen och ovanstående kommentarer kan vi i ett allmänt omdöme uttala oss att planen, enligt vår uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

D. Ingemar Bjerkborn  
Bjerkborn Innovation AB  
556840-7074  
Box 5003  
200 71 Malmö

Bengt-Göran Grenander  
B-G Grenander Consulting AB  
556770-5065  
Ullstorp 620  
273 94 Tomelilla

Båda fysiska personer ovan har av Boverket utsetts behöriga i hela riket att utfärda intyg avseende ekonomiska planer. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

# Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

**EKONOMISK PLAN Brf Bohus Ängar 2 2023-01-20**

Unikt dokument-id:

**c72480f5-9215-481f-aef0-daa4ad38aa27**

Dokumentets fingeravtryck:

**bccb2674a21ffc19e397763cc73ea4461fdd9c25727317d23d96ef5f2cdb664da3484d9687fcd52ba3b91  
e16c74dce5feeb4b31a9bc7c37f99523298fc60de9f**

## Undertecknare

 <p><b>Lars Holmin</b> E-post: larsholmin@hotmail.com Enhet: Mobile Safari 16.2 on iOS 16.2 Apple iPhone (smartphone) IP nummer: 81.234.176.129 IP Plats: Ulricehamn, Västra Götaland County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: LARS HOLMIN (197509214974)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2023-01-25 08:34:12 UTC</p> 
 <p><b>Mikael Andersson</b> E-post: mikael.andersson@hokerumbygg.se Enhet: Microsoft Edge 109.0.1518.61 on Windows 10 Unknown (desktop) IP nummer: 195.67.148.58 IP Plats: Lund, Skåne County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: MIKAEL RISBERG ANDERSSON (197305120094)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2023-01-25 09:05:55 UTC</p> 
 <p><b>Krister Haglund</b> E-post: krister@bisab.eu Enhet: Firefox 109.0 on Windows 10 Unknown (desktop) IP nummer: 155.4.235.150 IP Plats: Solna, Stockholm County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: KRISTER HAGLUND (196612060118)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2023-01-25 09:33:04 UTC</p> 
 <p><b>Bengt-Göran Grenander</b> E-post: grenanders@telia.com Enhet: Safari 16.3 on Mac 10.15.7 Unknown (desktop) IP nummer: 90.224.179.139 IP Plats: Lund, Skåne County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: Leif Bengt-Göran Grenander (194609063559)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2023-01-25 10:11:45 UTC</p> 



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.  
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.



## Undertecknare



**Ingemar Bjerkborn**

E-post: [ingemar@bjerkborn.se](mailto:ingemar@bjerkborn.se)  
Enhet: Mobile Safari 16.2 on iOS 16.2 Apple iPhone  
(smartphone)  
IP nummer: 94.191.152.212

Undertecknad med BankID: Daniel  
Ingemar Bjerkborn (194911233510)

Betrodd tidsstämpel:  
2023-01-25 11:43:39 UTC



Detta dokument slutfördes av alla parter:

**2023-01-25 11:43:39 UTC**



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.  
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

# Aktivitetslogg

## Betrodd tidsstämpel

2023-01-25 11:43:39 UTC

## Aktivitet med insamlade uppgifter

Dokumentet signerades av Ingemar Bjerkborn (ingemar@bjerkborn.se)  
Enhet: Mobile Safari 16.2 on iOS 16.2 Apple iPhone (smartmobil)  
IP nummer: 94.191.152.212

2023-01-25 11:43:33 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Ingemar Bjerkborn (ingemar@bjerkborn.se)  
Enhet: Mobile Safari 16.2 on iOS 16.2 Apple iPhone (smartmobil)  
IP nummer: 94.191.152.212

2023-01-25 11:42:44 UTC

Dokumentet öppnades av Ingemar Bjerkborn (ingemar@bjerkborn.se)  
Enhet: Mobile Safari 16.2 on iOS 16.2 Apple iPhone (smartmobil)  
IP nummer: 94.191.152.212

2023-01-25 10:11:45 UTC

Dokumentet signerades av Bengt-Göran Grenander (grenanders@telia.com)  
Enhet: Safari 16.3 on Mac 10.15.7 Unknown (dator)  
IP nummer: 90.224.179.139 - IP Plats: Lund, Skåne County, Sweden

2023-01-25 10:11:39 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Bengt-Göran Grenander (grenanders@telia.com)  
Enhet: Safari 16.3 on Mac 10.15.7 Unknown (dator)  
IP nummer: 90.224.179.139 - IP Plats: Lund, Skåne County, Sweden

2023-01-25 10:05:48 UTC

Dokumentet lästes igenom av Bengt-Göran Grenander (grenanders@telia.com)  
Enhet: Safari 16.3 on Mac 10.15.7 Unknown (dator)  
IP nummer: 90.224.179.139 - IP Plats: Lund, Skåne County, Sweden

2023-01-25 10:04:01 UTC

Dokumentet öppnades av Bengt-Göran Grenander (grenanders@telia.com)  
Enhet: Safari 16.3 on Mac 10.15.7 Unknown (dator)  
IP nummer: 90.224.179.139 - IP Plats: Lund, Skåne County, Sweden

2023-01-25 09:33:08 UTC

Dokumentet skickades till Ingemar Bjerkborn (ingemar@bjerkborn.se)  
Enhet: ()

2023-01-25 09:33:07 UTC

Dokumentet skickades till Bengt-Göran Grenander (grenanders@telia.com)  
Enhet: ()

2023-01-25 09:33:04 UTC

Dokumentet signerades av Krister Haglund (krister@bisab.eu)  
Enhet: Firefox 109.0 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 155.4.235.150 - IP Plats: Solna, Stockholm County, Sweden

2023-01-25 09:32:58 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Krister Haglund (krister@bisab.eu)  
Enhet: Firefox 109.0 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 155.4.235.150 - IP Plats: Solna, Stockholm County, Sweden

2023-01-25 09:32:28 UTC

Dokumentet öppnades av Krister Haglund (krister@bisab.eu)  
Enhet: Firefox 109.0 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 155.4.235.150 - IP Plats: Solna, Stockholm County, Sweden



2023-01-25 09:05:55 UTC Dokumentet signerades av Mikael Andersson (mikael.andersson@hokerumbygg.se)  
Enhet: Microsoft Edge 109.0.1518.61 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 195.67.148.58 - IP Plats: Lund, Skåne County, Sweden

2023-01-25 09:05:49 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Mikael Andersson (mikael.andersson@hokerumbygg.se)  
Enhet: Microsoft Edge 109.0.1518.61 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 195.67.148.58 - IP Plats: Lund, Skåne County, Sweden

2023-01-25 09:05:00 UTC Dokumentet öppnades av Mikael Andersson (mikael.andersson@hokerumbygg.se)  
Enhet: Microsoft Edge 109.0.1518.61 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 195.67.148.58 - IP Plats: Lund, Skåne County, Sweden

2023-01-25 08:34:12 UTC Dokumentet signerades av Lars Holmin (larsholmin@hotmail.com)  
Enhet: Mobile Safari 16.2 on iOS 16.2 Apple iPhone (smartmobil)  
IP nummer: 81.234.176.129 - IP Plats: Ulricehamn, Västra Götaland County, Sweden

2023-01-25 08:34:07 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Lars Holmin (larsholmin@hotmail.com)  
Enhet: Mobile Safari 16.2 on iOS 16.2 Apple iPhone (smartmobil)  
IP nummer: 81.234.176.129 - IP Plats: Ulricehamn, Västra Götaland County, Sweden

2023-01-25 08:33:46 UTC Dokumentet öppnades av Lars Holmin (larsholmin@hotmail.com)  
Enhet: Mobile Safari 16.2 on iOS 16.2 Apple iPhone (smartmobil)  
IP nummer: 81.234.176.129 - IP Plats: Ulricehamn, Västra Götaland County, Sweden

2023-01-25 08:30:00 UTC Dokumentet skickades till Mikael Andersson (mikael.andersson@hokerumbygg.se)  
Enhet: Microsoft Edge 109.0.1518.61 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 192.165.17.2

2023-01-25 08:29:58 UTC Dokumentet skickades till Krister Haglund (krister@bisab.eu)  
Enhet: Microsoft Edge 109.0.1518.61 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 192.165.17.2

2023-01-25 08:29:57 UTC Dokumentet skickades till Lars Holmin (larsholmin@hotmail.com)  
Enhet: Microsoft Edge 109.0.1518.61 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 192.165.17.2

2023-01-25 08:29:54 UTC Dokumentet förseglades av Restate Malmö (sebastian.gustafson@restate.se)  
Enhet: Microsoft Edge 109.0.1518.61 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 192.165.17.2

2023-01-25 08:24:22 UTC Dokumentet skapades av Restate Malmö (sebastian.gustafson@restate.se)  
Enhet: Microsoft Edge 109.0.1518.61 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 192.165.17.2

