

Ekonomisk plan för
**Bostadsrättsföreningen
Orangeriet i Viken**

Organisationsnummer: 769637-2718



Nyckeltal för Bostadsrättsföreningen Orangeriet i Viken

Insatser (genomsnitt)	35 837	kr/m ² Boarea
Upplåtelseavgifter (genomsnitt)	0	kr/m ² Boarea
Årsavgifter exkl. moms för hushållsel och varmvatten (genomsnitt)	745	kr/m ² Boarea
Årsavgifter inkl. moms för hushållsel och varmvatten (genomsnitt)*	766	kr/m ² Boarea
Rantekanslighet Årsavgift (Rantehöjning med 1%)	140	kr/m ² Boarea
Bostadsrättsföreningens lån	13 997	kr/m ² Boarea
Belåningsgrad (lån i förhållande till projektkostnad)	28	%
Amortering och avsättning underhållsfond	115	kr/m ² Boarea
Energiförbrukning (Värme, Varmvatten, Fastighetsel)	86	kWh/m ² Boarea
Kalkylerad ranta bostadsrättsföreningens lån	3,00	%
Offererad ranta bostadsrättsföreningens lån (rorl, 2 år & 5 år)	0,92	%
Kalkylerad amortering bostadsrättsföreningens lån	0,50	%
Offererad amortering bostadsrättsföreningens lån	0,50	%
Hyra från Bilplatser - Andel av intäkter	7,02	%
Boarea (BOA)	5 280	m ²

*Del av årsavgifterna avseende IMD (individuellt matning av hushållsel) faktureras med tillägg för moms enligt Skatteverkets krav

Fastigheten

Kommun:	Hoganas
Fastighetsbeteckning:	Nyckelpigan 1
	Fastigheten innehas med aganderätt
Anvanda adresser:	Lilly Håkansson Gata 2a-d, 4a-d, 6a-c, 8a-d, 19a-d
Postadress:	Viken
Tomtareal:	7 373 m ²
Servitut:	Fastigheten har ett avtalsservitut med Viken 135 28 och Viken 134 11
	Nyckelpigan 1 är harskande fastighet i detta avtalsservitut
	Avtalsservitutet ger möjlighet att grava ned, bibehålla, och underhålla varmvattenkuvertar
	Fastigheten belastas av ledningsrätt för både starkström och gas till förmån för kommunen

Byggnader

Bostadshus	
Hustyp	Flerbostadshus
Antal	5 bostadshus
Våningsantal	3-5
Färdigställandeår	2022

Bostadshusen är belagda inbordes på ett sätt så att andamålsenlig samverkan i en enda förening föreligger

Ovriga hus:	Forrådshus
	Orangeri
	3 miljöhus
	Carpportar

Boarea:	5 280 m ²
----------------	----------------------

Byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Platta på mark
Yttervägg övrigt	Halvsandwichvägg Fasad av tegel eller träpanel
Lagenhetsskilj. vägg	Betong
Yttertak	Betongpannor
Bjälklag	Håldäck
Balkonger	Prefabricerade betongelement och racken i fabrikslackad aluminium. En del balkonger är inglasade.
Hiss	Maskinrumslosa hissar till alla bostadsplan
Trappor	Fortillverkade betongelement bekladda med terrazzo Smidesracken
Varmesystem	Fabrikslackerade vita vattenradiatorer, biogas är uppvärmningskällan
Ventilation	Mekanisk till och frånluftsventilation med lagenhetsaggregat
El-system	Kollektiva abonnemang, individuell matning
Media	Uttag för TV samt tele och data i vardagsrum.
VA	Anslutet till fibernät för data, tv och tele Multimediacentral integrerad i elcentral
Uteplats	Kommunalt
	Hack runt uteplatser på innergård. Plattor på mark.

Lägenheter

Lägenhetstyp	Antal
1 RoK	1
2 RoK	14
3 RoK	33
4 RoK	15
5 RoK	1
Summa	64

Rumsbeskrivning

Rum	Golv	Vagg	Tak	Ovrigt
Hall	Ekparkett	Målat	Målat	
Kök	Ekparkett	Målat	Målat	Induktionshall, ugn, mikrovågsugn, diskmaskin, spiskåpa, kyl/frys Stanskydd kakel Bänkskiva laminat med underlimmad diskho
Badrum	Klinker	Kakel	Målat	Tvättmaskin och torktumlare, alternativt kombimaskin Duschvagnar i glas Golvstående WC-stol Engreppsblandare vid diskbank och handfat Termostatländare vid dusch Tvättmaskin förses med fast anslutning till avlopp Kakel mellan spegel och tvättstall
Gäst-WC	Klinker	Målat	Målat	
Vardagsrum	Ekparkett	Målat	Målat	
Ovriga rum	Ekparkett	Målat	Målat	

Gemensamt**Gemensamma utrymmen:**

I anslutning till husen finns gemensamma utrymmen för
Miljörum
Cykelparkering på gård och i anslutning till varje hus
Gårdsmiljö med orangeri

Lagenhetsförråd:

Lagenhetsförråd är belagda antingen på vind eller i separata byggnader på markplan
Enstaka förråd finns i anslutning till teknikutrymme

Parkering

59 parkeringsplatser finns att hyra i anslutning till husen, varav sju i carport. Tio av platserna har laddningsmöjligheter. Fyra av platserna är handikappsanpassade.
Utover detta kommer det finnas tre gästparkeringar som nyttjas gemensamt med radhusen på andra sidan Lily Håkanssonsgata

Försäkring

Foreningens fastighet kommer vid färdigställandet vara fullvärdesförsäkrad
Styrelseansvarsförsäkring ingår. Försäkringsbolag är ännu ej fastställt
Bostadsrättsstillägg kommer att ingå för alla lägenheter upplåtna med bostadsrätt

Taxeringsvärde**Beräknat taxeringsvärde (tkr) året efter färdigställande, 2023**

Bostäder	
Mark	18 147
Byggnad	82 350
Totalt	100 497

Taxeringsvärdet beräknas öka i takt med inflationen

Upplåtelse

Foreningen avser upplåta alla lägenheter med bostadsrätt snarast efter det att den ekonomiska planen registrerats

Inflyttning

Inflyttning kommer att ske för	Hus 1	2021 November
	Hus 2	2021 November
	Hus 3	2022 Januari
	Hus 4	2022 Januari
	Hus 5	2022 April

Utgift för anskaffning av föreningens fastighet

Utgift för förvärf av fastigheten	41 019 tkr
Utgift för entreprenadavtal	222 107 tkr
Totalt slutligt köpt utgift	263 126 tkr
Avgår momsrestitution garage och lokaler	0 tkr
Netto att finansiera	263 126 tkr

Bokfört värde på föreningens fastighet

Bokfört värde mark (preliminärt)	41 622 tkr
Bokfört värde byggnad (preliminärt)	221 504 tkr
Summa bokfört värde	263 126 tkr

Finansiering

Anskaffningsutgiften finansieras genom medlemmarnas insatser och bostadsrättsföreningens lån. SBAB har lämnat en offert avseende föreningens bottenlån.

Som säkerhet för lånen lämnas pantbrev i föreningens fastighet med bästa inomläge.

Medlemmarnas insatser	189 220 tkr
Bottenlån	73 906 tkr
Summa finansiering	263 126 tkr

Kapital

Ränta och amortering

	Belopp tkr	Rantesats* %	Ränta tkr	Amortering** tkr	Ränta+ Amortering tkr	
Bottenlån	73 906	3,00	2 217	370	2 587	ränta preliminär
Summa kapital	73 906	3,00	2 217	370	2 587	

*) I ekonomisk plan har höjd tagits för en högre ränta än bedömt ränteläge vid slutplacering av föreningens bottenlån

Föreningen har därmed en räntereserv motsvarande mellanskillnaden mellan nivå i ekonomisk plan och nivå vid slutplacering

Denna mellanskillnad kan t.ex. användas till extra amortering

Vid slutplacering planeras bottenlånet fördelas lika på räntebindning rorlig, 2 år och 5 år. Ränta offererat per 2021-04-16 rorlig 0,79 %, 2 år 0,83 % och 5 år 1,13 %. Genomsnittsräntan blir ca 0,92 %

**) Amortering på bottenlån planeras att ske enligt en 50-årig seneplan i femårstrappa. Amorteringsplan är ej fastställd

Driftutbetalningar

Inflationsantagande enligt Riksbankens långsiktiga mål 2,00%

Uppvärmning	369 tkr	preliminär
Ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel och städning	421 tkr	preliminär
Renhållning och återvinning	86 tkr	preliminär
VA-utbetalningar	103 tkr	preliminär
Fastighetsel inkl hushållsel	308 tkr	preliminär
Fastighets- och styrelseansvarsförsäkring	53 tkr	preliminär
Ovriga utbetalningar	67 tkr	preliminär
Summa driftutbetalningar	1 406 tkr	

Följande kostnader belastar bostadsrättshavarna direkt genom eget abonnemang eller liknande:

Internet/TV
Hemförsäkring
Inre underhåll av lägenheten
Bilplats

Fondavsättning för underhåll och resultatutjämnning

Avsättning till dispositionsfond	0 tkr
Avsättning till fond för yttre underhåll *	238 tkr
Summa fondavsättning	238 tkr

*Årlig avsättning till underhållsfond skall första året ske i enlighet med ekonomisk plan och därefter enligt separat underhållsplan

I flerårskalkylen ingår årlig ökning av fondavsättning i takt med inflation

Utbetalningar År 1

Kapital	2 587 tkr
Drift	1 406 tkr
Fondavsättning	238 tkr
Summa utbetalningar	4 230 tkr

Inbetalningar År 1

Årsavgift Fast del	Fordelas efter andelstal	659 kr/m ²	3 481 tkr
Årsavgift Varmvatten	Fordelas efter förbrukning	38 kr/m ²	201 tkr
Årsavgift Hushållsel	Fordelas efter förbrukning	48 kr/m ²	252 tkr
Hyresinbetalningar			
Övriga bilplatser	59 st	(419 kr/pl/mån)	297 tkr
Summa inbetalningar			4 230 tkr

Fördelning av årsavgifter sker via andelstal, i enlighet med föreningens stadgar. Andelstalens beräkning bygger till största delen på lägenhetens boarea samt därtöver på om lägenheten är utrustad med kok, våtrum, balkong, tomtyta mm

Årliga betalningar och fondavsättningar år 1-6, år 11 och år 16

	År 1 tkr	År 2 tkr	År 3 tkr	År 4 tkr	År 5 tkr	År 6 tkr	År 11 tkr	År 16 tkr
Utbetalningar								
Ranta	2 217	2 206	2 195	2 184	2 173	2 162	2 092	2 006
Amortering***	370	370	370	370	370	462	578	722
Uppvärmning *	369	376	384	392	399	407	450	497
Fast-skötsel och adm *	421	429	438	447	455	465	513	566
Renhållning och återvinning*	86	88	89	91	93	95	105	115
VA-kostnader*	103	105	107	109	111	113	125	138
Fastighetsel*	308	314	321	327	334	340	376	415
Forsäkringar*	53	54	55	56	57	58	64	71
Fastighetsavgift och -skatt **	0	0	0	0	0	0	0	126
Ovriga utbetalningar*	67	68	69	71	72	73	81	90
Summa utbetalningar	3 993	4 010	4 027	4 045	4 064	4 176	4 384	4 746

*) Driftutbetalningarna beräknas öka i takt med inflation

**) Fastighetsskatt som belöper på bostäder under tiden t o m av Skatteverket fastställt varje år ingår i anskaffningskostnaden
Befrielse från fastighetsavgift för bostäder gäller tom år 15

***) Amortering på bottenplan planeras att ske enligt en 50 årig serieplan i femårstrappa Amorteringsplan är ej fastställt

	År 1 tkr	År 2 tkr	År 3 tkr	År 4 tkr	År 5 tkr	År 6 tkr	År 11 tkr	År 16 tkr
Hyresinbetalningar								
Ovriga bilplatser	297	303	309	315	321	328	362	400
Summa hyror*	297	303	309	315	321	328	362	400

*) Hyresintäkter för bilplatser har bedömts öka i takt med inflation har antagen till 2%/år

	År 1 tkr	År 2 tkr	År 3 tkr	År 4 tkr	År 5 tkr	År 6 tkr	År 11 tkr	År 16 tkr
Fondavsättning*								
Yttre underhållsfond*	238	242	247	252	257	262	290	320
Summa fondavsättning	238	242	247	252	257	262	290	320

*) Belopp som satts av till yttre underhållsfond kan de första åren utnyttjas för amortering på bottenplanet
Årlig avsättning till underhållsfond skall första året ske i enlighet med ekonomisk plan och därefter enligt separat underhållsplan I flerårskalkylen ingår årlig ökning av fondavsättningen i takt med inflation

	År 1 tkr	År 2 tkr	År 3 tkr	År 4 tkr	År 5 tkr	År 6 tkr	År 11 tkr	År 16 tkr
Årsavgifter*								
Bostäder	3 933	4 012	4 092	4 174	4 257	4 342	4 794	5 293
Summa årsavgifter	3 933	4 012	4 092	4 174	4 257	4 342	4 794	5 293

*) Forutsätter en årlig höjning av årsavgifterna i takt med inflation har antagen till 2% per år

	År 1 tkr	År 2 tkr	År 3 tkr	År 4 tkr	År 5 tkr	År 6 tkr	År 11 tkr	År 16 tkr
Kassaflöde år 1-6, 11 och 16:								
Summa utbetalningar	-3 993	-4 010	-4 027	-4 045	-4 064	-4 176	-4 384	-4 746
Summa hyror	297	303	309	315	321	328	362	400
Summa fondavsättning	-238	-242	-247	-252	-257	-262	-290	-320
Summa årsavgifter	3 933	4 012	4 092	4 174	4 257	4 342	4 794	5 293
Netto årets kassaflöde	0	63	127	192	258	232	483	627

Redovisat resultat i Brf år 1-6, år 11 och år 16

	År 1 tkr	År 2 tkr	År 3 tkr	År 4 tkr	År 5 tkr	År 6 tkr	År 11 tkr	År 16 tkr
Netto årets kassaflöde	0	63	127	192	258	232	483	627
Tillägg amortering	370	370	370	370	370	462	578	722
Tillägg fondavsättning	238	242	247	252	257	262	290	320
Avgår avskrivning*	-3 079	-3 079	-3 079	-3 079	-3 079	-3 079	-3 079	-3 079
Netto redovisat årsresultat	-2 472	-2 404	-2 336	-2 266	-2 195	-2 122	-1 729	-1 409

*) Bostadsrättsforeningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på bokfört byggnadsvarde uppdelat i olika komponenter från färdigställande enligt en rak avskrivningsplan på i genomsnitt cirka 100 år i enlighet med Bokföringsnämndens råd och vägledning som trätt i kraft 2014 01 01 Foreningens beräknade årsavgift kommer att täcka foreningens löpande utbetalningar för drift, lånerentor, amorteringar samt avsättning till yttre underhållsfond Foreningen kommer att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan å ena sidan komponentavskrivningsplan och å andra sidan amorteringsplan samt avsättning till fond för yttre underhåll

Flerårskalkyl vid olika ränte och inflationsantaganden

Räntescenarios				Inflationsscenarios			
Årsavgift (kr/m ²) i olika rantelagen*				Årsavgift (kr/m ²) vid olika inflation*			
År	1% lagre	3,00%	1% hogre	År	1% lagre	2,00%	1% hogre
1	605	745	885	1	745	745	745
2	621	760	899	2	757	760	762
3	636	775	914	3	770	775	780
4	653	791	928	4	783	791	799
5	669	806	943	5	796	806	817
6	686	822	959	6	809	822	837
11	776	908	1 040	11	879	908	940
16	876	1 003	1 129	16	955	1 003	1 057

*) Angivna årsavgifter utgör genomsnittlig årsavgift för föreningens samtliga bostadsrättslagenheter där moms tillkommer på den del som avser IMD

Särskilda förhållanden

- A** Bostadsrattshavare skall betala insats samt av styrelsen beslutad årsavgift
Årsavgifterna fördelas i huvudsak med ledning av respektive lagenhets andelstal
Del av årsavgift som avser varmvatten fördelas med ledning av respektive lagenhets uppmätta förbrukning och ett pris per kWh eller m³ som årligen fastställs av föreningens styrelse
Del av årsavgift som avser hushållsel fördelas med ledning av respektive lagenhets uppmätta förbrukning och ett pris per kWh som årligen fastställs av föreningens styrelse
Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift skall tas ut enligt föreningens stadgar
Avgift för administration av andrahandsuthyrning skall tas ut enligt med föreningens stadgar
- B** Bostadsrattsföreningen har tecknat eller kommer att teckna bland annat följande avtal
- Totalentreprenadavtal avseende byggnation på föreningens fastighet
 - Avtal med el-natagare
 - Avtal med el-energileverantör
 - Gasnatsavtal med WEUM
 - Gashandelsavtal med Göteborgs energi
 - Avtal avseende fiberanslutning till kommunikationsnätet i samband med stadsnätet, Hoganas energi
 - Avtal avseende fastighetsskötsel, grönryteskötsel och stadning
 - Avtal avseende service av dorrautomatik
 - Avtal avseende ekonomisk förvaltning
 - Renhållnings- och återvinningsavtal
 - VA-abonnemang
 - Fastighets- och styrelseansvarsförsäkring med bostadsrattstillägg
 - Hissbesiktning
 - Jour- och larmöverföringsavtal
 - Ventilationsservice
 - Serviceavtal laddstolpar
 - Jouravtal
 - Avtal service porttelefon
 - Avtal med Techem Sverige AB avseende individuell matning och debitering
- C** Bostadsrattsföreningen har förvarvat Hoganas Nyckelpigan 1 (fd Viken 110 1) genom fastighetsoverlåtelse
- D** Vid upprättande av denna ekonomiska plan var färdigställandegraden av föreningens bostadsbyggnation ca 72 %
Det finns i nuläget 40 påskrivna förhandsavtal
- E** Uppgifterna i denna ekonomiska plan hänför sig till de förutsättningar som gällde vid tidpunkten för upprättandet
- F** I övrigt hänvisas till föreningens stadgar

Bilaga Lagenhetsförteckning

Styrelsen ansöker samtidigt om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Göteborg 2021-05-10

Olle Kruus

Åke Ahlander

Jenny Krön

Lägenhetsförteckning Brf Orangeriet i Viken

Adr- ess	Lgh- nr	Lgh- nr	Lägenhets- storlek	Boarea m²	Uteplats m² (ca)	Balkong m² (ca)	Insats kr	Låneandel kr	Årsavgift*	Årsavgift*	Årsavgift*	Del av årsavgift (kr/mån)		Del av årsavgift (kr/mån)		Andelstal årsavgift	Andelstal insatser
	Brf	Lgh-register							kr/mån	kr/mån	kr/mån	som avser energi exkl. moms		som avser energi inkl. moms			
								i Brf	inkl. energimoms	exkl. energimoms	exkl. energi	Hushållsel	Varmvatten	Hushållsel	Varmvatten		
Lilly Håkanssons Gata 19a-d	1-1001	1001	3 rok	69	18	0	2 295 000	977 185	4 458	4 333	3 835	277	221	346	276	1,32	1,21
	1-1002	1002	2 rok	58	19	0	1 875 000	851 397	3 885	3 776	3 341	242	193	302	241	1,15	0,99
	1-1003	1003	3 rok	78	21	0	2 650 000	1 084 201	4 946	4 808	4 255	308	245	384	306	1,47	1,40
	1-1004	1004	4 rok	100	21	0	3 195 000	1 371 400	6 257	6 082	5 382	389	311	486	389	1,86	1,69
	1-1101	1101	3 rok	79	0	11	2 595 000	1 121 597	5 117	4 974	4 402	318	254	398	318	1,52	1,37
	1-1102	1102	2 rok	58	0	9	1 950 000	851 397	3 885	3 776	3 341	242	193	302	241	1,15	1,03
	1-1103	1103	3 rok	108	0	18	3 750 000	1 488 689	6 792	6 602	5 843	422	337	528	421	2,01	1,98
	1-1104	1104	4 rok	100	0	12	3 395 000	1 371 400	6 257	6 082	5 382	389	311	486	389	1,86	1,79
	1-1201	1201	3 rok	79	0	11	2 795 000	1 121 597	5 117	4 974	4 402	318	254	398	318	1,52	1,48
	1-1202	1202	2 rok	58	0	9	1 995 000	851 397	3 885	3 776	3 341	242	193	302	241	1,15	1,05
	1-1203	1203	4 rok	100	0	12	3 695 000	1 371 400	6 257	6 082	5 382	389	311	486	389	1,86	1,95
	1-1301	1301	3 rok	101	0	9	4 495 000	1 357 801	6 194	6 021	5 329	385	307	481	384	1,84	2,38
Lilly Håkanssons Gata 8a-d	2-1001	1001	3 rok	69	20	0	2 395 000	977 185	4 458	4 333	3 835	277	221	346	276	1,32	1,27
	2-1002	1002	1 rok	33	20	0	1 395 000	553 999	2 527	2 456	2 174	157	125	196	156	0,75	0,74
	2-1003	1003	3 rok	78	21	0	2 650 000	1 084 201	4 946	4 808	4 255	308	245	384	306	1,47	1,40
	2-1004	1004	4 rok	100	21	0	3 195 000	1 371 400	6 257	6 082	5 382	389	311	486	389	1,86	1,69
	2-1101	1101	3 rok	79	0	11	2 695 000	1 121 597	5 117	4 974	4 402	318	254	398	318	1,52	1,42
	2-1102	1102	2 rok	57	0	9	1 995 000	839 498	3 830	3 723	3 295	238	190	298	238	1,14	1,05
	2-1103	1103	3 rok	108	0	18	3 750 000	1 488 689	6 792	6 602	5 843	422	337	528	421	2,01	1,98
	2-1104	1104	4 rok	100	0	12	3 395 000	1 371 400	6 257	6 082	5 382	389	311	486	389	1,86	1,79
	2-1201	1201	3 rok	79	0	11	2 895 000	1 121 597	5 117	4 974	4 402	318	254	398	318	1,52	1,53
	2-1202	1202	2 rok	57	0	9	2 050 000	839 498	3 830	3 723	3 295	238	190	298	238	1,14	1,08
	2-1203	1203	4 rok	100	0	12	3 695 000	1 371 400	6 257	6 082	5 382	389	311	486	389	1,86	1,95
	2-1301	1301	3 rok	79	0	11	3 295 000	1 121 597	5 117	4 974	4 402	318	254	398	318	1,52	1,74
	2-1302	1302	4 rok	100	0	12	4 575 000	1 371 400	6 257	6 082	5 382	389	311	486	389	1,86	2,42
	2-1401	1401	2 rok	63	0	9	2 895 000	905 792	4 132	4 017	3 555	257	205	321	256	1,23	1,53

Adr- ess	Lgh- nr Brf	Lgh- nr Lgh-register	Lägenhets- storlek	Boarea m²	Uteplats m² (ca)	Balkong m² (ca)	Insats kr	Låneandel kr i Brf	Årsavgift*	Årsavgift*	Årsavgift*	Del av årsavgift (kr/mån)		Del av årsavgift (kr/mån)		Andelstal årsavgift %	Andelstal insatser %
									inkl energimoms	exkl energimoms	exkl energi	som avser energi exkl moms	varmvatten	som avser energi inkl moms	varmvatten		
Lilly Håkanssonss Gata 6a-c	3-1001	1001	4 rok	101	19	0	2 995 000	1 383 299	6 311	6 134	5 429	392	313	490	391	1,87	1,58
	3-1002	1002	3 rok	79	20	0	2 525 000	1 121 597	5 117	4 974	4 402	318	254	398	318	1,52	1,33
	3-1003	1003	3 rok	79	20	0	2 375 000	1 121 597	5 117	4 974	4 402	318	254	398	318	1,52	1,26
	3-1004	1004	2 rok	67	20	0	2 150 000	953 387	4 350	4 228	3 742	270	216	338	270	1,29	1,14
	3-1101	1101	4 rok	101	0	11	3 495 000	1 383 299	6 311	6 134	5 429	392	313	490	391	1,87	1,85
	3-1102	1102	3 rok	79	0	11	2 575 000	1 121 597	5 117	4 974	4 402	318	254	398	318	1,52	1,36
	3-1103	1103	3 rok	79	0	12	2 475 000	1 121 597	5 117	4 974	4 402	318	254	398	318	1,52	1,31
	3-1104	1104	3 rok	79	0	11	2 550 000	1 121 597	5 117	4 974	4 402	318	254	398	318	1,52	1,35
	3-1201	1201	5 rok	150	0	11	6 150 000	1 792 886	8 180	7 951	7 037	509	406	636	508	2,43	3,25
	3-1202	1202	3 rok	79	0	12	2 575 000	1 121 597	5 117	4 974	4 402	318	254	398	318	1,52	1,36
	3-1203	1203	3 rok	79	0	11	2 650 000	1 121 597	5 117	4 974	4 402	318	254	398	318	1,52	1,40
	3-1301	1301	4 rok	121	0	18	5 850 000	1 621 276	7 397	7 190	6 363	460	367	575	459	2,19	3,09
Lilly Håkanssonss Gata 4a-d	4-1001	1001	3 rok	85	20	0	2 825 000	1 192 991	5 443	5 291	4 682	338	270	423	338	1,61	1,49
	4-1002	1002	2 rok	58	20	0	1 695 000	851 397	3 885	3 776	3 341	242	193	302	241	1,15	0,90
	4-1003	1003	3 rok	79	20	0	2 695 000	1 121 597	5 117	4 974	4 402	318	254	398	318	1,52	1,42
	4-1004	1004	3 rok	84	20	0	2 995 000	1 181 092	5 388	5 237	4 635	335	267	419	334	1,60	1,58
	4-1101	1101	3 rok	85	0	11	2 995 000	1 192 991	5 443	5 291	4 682	338	270	423	338	1,61	1,58
	4-1102	1102	2 rok	58	0	9	1 725 000	851 397	3 885	3 776	3 341	242	193	302	241	1,15	0,91
	4-1103	1103	3 rok	79	0	11	2 875 000	1 121 597	5 117	4 974	4 402	318	254	398	318	1,52	1,52
	4-1104	1104	4 rok	94	0	12	3 495 000	1 300 080	5 931	5 765	5 102	369	294	461	368	1,76	1,85
	4-1201	1201	4 rok	120	0	11	4 995 000	1 656 899	7 559	7 348	6 503	470	375	588	469	2,24	2,64
	4-1202	1202	3 rok	79	0	11	3 050 000	1 121 597	5 117	4 974	4 402	318	254	398	318	1,52	1,61
	4-1203	1203	4 rok	94	0	12	3 695 000	1 300 080	5 931	5 765	5 102	369	294	461	368	1,76	1,95
	4-1301	1301	3 rok	85	0	11	3 450 000	1 192 991	5 443	5 291	4 682	338	270	423	338	1,61	1,82
	4-1302	1302	4 rok	94	0	12	4 195 000	1 300 080	5 931	5 765	5 102	369	294	461	368	1,76	2,22
Lilly Håkanssonss Gata 2a-d	5-1001	1001	2 rok	58	20	0	1 950 000	851 397	3 885	3 776	3 341	242	193	302	241	1,15	1,03
	5-1002	1002	3 rok	79	20	0	2 550 000	1 121 597	5 117	4 974	4 402	318	254	398	318	1,52	1,35
	5-1003	1003	3 rok	78	18	0	2 375 000	1 084 201	4 946	4 808	4 255	308	245	384	306	1,47	1,26
	5-1004	1004	3 rok	69	20	0	2 195 000	977 185	4 458	4 333	3 835	277	221	346	276	1,32	1,16
	5-1101	1101	2 rok	58	0	9	1 995 000	851 397	3 885	3 776	3 341	242	193	302	241	1,15	1,05
	5-1102	1102	3 rok	79	0	11	2 595 000	1 121 597	5 117	4 974	4 402	318	254	398	318	1,52	1,37
	5-1103	1103	4 rok	122	0	12	3 495 000	1 655 199	7 552	7 341	6 496	470	375	587	469	2,24	1,85
	5-1104	1104	3 rok	79	0	12	2 650 000	1 121 597	5 117	4 974	4 402	318	254	398	318	1,52	1,40
	5-1201	1201	3 rok	111	0	9	3 995 000	1 524 385	6 954	6 760	5 983	432	345	540	431	2,06	2,11
	5-1202	1202	3 rok	79	0	12	2 795 000	1 121 597	5 117	4 974	4 402	318	254	398	318	1,52	1,48
	5-1301	1301	2 rok	58	0	9	2 325 000	851 397	3 885	3 776	3 341	242	193	302	241	1,15	1,23
	5-1302	1302	2 rok	58	0	9	2 395 000	846 298	3 861	3 753	3 321	240	192	300	240	1,15	1,27
Summa				5 280	398	494	189 220 000	73 905 187	337 176	327 752	290 056	20 962	16 734	26 203	20 918	100,00	100,00

*Fördelning av årsavgift sker via andelstal, i enlighet med föreningens stadgar. Andelstalens beräkning bygger till största delen på lägenhetens boarea samt därutöver på om lägenheten är utrustad med kök, våtrum, balkong, tomtyta mm.

INTYG

avseende Bostadsrättsföreningen Orangeriet i Viken , orgnr. 769637-2718, Höganäs kommun.

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomisk plan undertecknad 2021-05-10, 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. Tillgängliga handlingar framgår av bilaga till intyget.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Vidare anser vi att förutsättningarna enligt 1 kap. 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda.

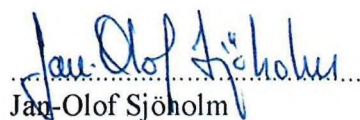
Kostnad för fastighetens förvärv avser slutlig kostnad.

Vi har ej besökt fastigheten då vi anser att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för vår granskning.

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.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder

Stockholm den 18 maj 2021


Jan-Olof Sjöholm


Björn Olofsson

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer.

Bilaga till granskningsintyg dat 2021-05-18 för Orangeriet i Viken

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Registreringsbevis daterat 2020-01-15
Föreningens Stadgar registrerade 2019-03-04
Bankoffert 2021-04-019
Fastighetsfakta 2021-04-09
Bygglov 2019-06-03
Startbesked 2020-04-09
Köpekontrakt 2020-04-08
Köpebrev 2020-04-08
Totalentreprenadkontrakt 2020-04-08
Förbindelse till BRF
Beräkning Taxvärde
Beräkning driftkostnader 2021-05-10
Situationsplan med adresser, planer, sektion och fasader
3D-rendering