



# EKONOMISK PLAN

för

Bostadsrättsföreningen  
Skatan Nossebro

Essunga 2022-07-22

**Upprättad med biträde av**

Rickard Rydahl

Bostadsmakarna AB

Östra Kanalgratan 10

652 20 Karlstad

Tel 0730 - 350 300

rickard@bostadsmakarna.se

*19*

# EKONOMISK PLAN

Denna Ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv
4. Finansieringsplan
5. Beräkning av föreningens årliga kostnader
6. Beräkning av föreningens årliga intäkter
7. Redovisning av bostadslägenheterna och lokalerna
8. Ekonomisk prognos
9. Känslighetsanalys
10. Nyckeltal
11. Särskilda förhållanden

**Bilagor:**

- A. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

## 1. Allmänna förutsättningar

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Skatan Nossebro. Styrelsen har sitt säte i Essunga kommun.

Föreningen ska främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande i föreningens hus, utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har genom upplåtelsen. En medlem som har en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens registreringsdatum är 2022-07-20.

Föreningen har bildats i syfte att köpa fastigheten Essunga Skatan 9 efter att de nyproducerade bostadslägenheterna har färdigställts. Fastigheten innehåller totalt 8 bostadsrättslägenheter fördelat på två huskroppar med vardera två våningar. Upplåtelse av och inflyttning i bostadsrättslägenheterna är planerad under kvartal 3-4, 2022, efter godkänd slutbesiktning.

Beräkningar av Brf's årliga kapital- och driftkostnader grundar sig på bedömningar gjorda i juli 2022.

Föreningen har erbjudits att förvärva fastigheten till ett marknadsvärde om 15 000 000 kr.

Säljaren lämnar för 5 års garanti för totalentreprenaden enligt lag.

Prognosen bygger på de förhållanden som råder vid tidpunkten för denna ekonomiska plans upprättande.

Förändringar av dessa kan påverka utfallet av prognosen.

Bostadsrättsföreningen kommer att teckna en fullvärdesförsäkring för fastigheten, med det sk bostadsrättstillägget kollektivt upphandlat för alla lägenheter, samt en styrelseansvarsförsäkring.

Brf Skatan Nossebro kommer att göra avskrivning med 1% av byggnadens anskaffningsvärde i enlighet med god redovisningssed. Rak avskrivningsmetod kommer att tillämpas.

Avsättning görs för yttre underhåll och de boende svarar för det inre underhållet. Avskrivning är en bokföringsmässig kostnad som påverkar det redovisade resultatet men inte likviditeten eller föreningens betalningsförmåga. Föreningens styrelse fastställer avskrivningstiden i samråd med sin revisor. Det är den sittande styrelsens generella bedömning att en avskrivningstid om 100 år är förenlig med god redovisningssed.

Föreningen har postadress:

c/o Bokföringsbolaget

Östra Kanalgatan 10

652 20 Karlstad

## 2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Essunga Skatan 9	
Adress	Bergsgatan 1 A-F, 465 31 Nossebro	
Kommun, län	Essunga kommun, Västra Götalands län	
Fastighetens areal	2 286 m <sup>2</sup>	
Lägenheter varav bostäder	640 m <sup>2</sup>	(8 st)
Lokaler	0 m <sup>2</sup>	
Total area	640 m <sup>2</sup>	(enligt uppgift från säljaren)
Byggnadernas utformning	Flerfamiljhus med två huskroppar och två våningar	
Byggnadsår	2021/2022	
Värdeår	2021	
Gällande planbestämmelser	Detaljplan Skatan 9 mm i Nossebro, Akt 1445-P11 (2009)	
Taxeringsvärde	7 400 000 SEK varav markvärde 800 000 SEK (Prel. beräkning)	
Typkod	320	
Försäkring	Fullvärde	

### Gemensamma anordningar på tomtmark

Gårdsplan Ja

### Gemensamma utrymmen och installationer

Källarplan	Nej
Vind	Nej
Gårdshus	Med lägenhetsförråd
Soputrymmen	Sopor hanteras via kärl
TV & Bredband	Fiber
Servitut mm	Inga kända

### Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Betongplatta på mark
Stomme	Trä
Fasader	Trä
Bjälklag	Trä
Yttertak	Pulpettak med täckning av betongpannor
Fönster	3-glas, karmar & bågar av trä, utvändigt klädda med aluminium
Trapphus	Nej
Balkonger	Ja, alla lägenheter har balkong o/e uteplatser
Hiss	Nej
Uppvärmning	Vattenburen bergvärme
Ventilation	Mekanisk frånluft
Elanslutning	Anslutning till elnät, separata elmätare till varje lägenhet
VA-anlutning	Kommunalt, separata mätare

### Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak
Vardagsrum	Parkett	Tapet	Målat
Rum	Parkett	Tapet	Målat
Kök	Parkett	Tapet	Målat
Badrum	Klinker/Plastmatta	Kakel/Plastmatta	Målat

Utrustning i kök	Normal köksinredning med över- & underskåp, fläkt, diskbänk, bänkskiva, induktionshäll, ugn, micro, diskmaskin samt kyl/frys
Utrustning i badrum	Handfat + kommod, skåp, wc-stol, duschplats, Tvättmaskin & torktumlare, tvättbänk
Förrådsutrymmen	Separata lägenhetsförråd

### 3. Kostnader för föreningens förvärv av fastigheten

Bostadsrättsföreningen Skatan Nossebro köper fastigheten Essunga Skatan 9 för en summa om 15 000 000 kronor. Köpeskillingen samt övriga förvärvskostnader för fördelar sig enligt nedanstående tabell.

Kostnadsslag	(kr)	(kr/m <sup>2</sup> BTA)
Fastighet	15 000 000	23 438
Lagfartskostnad	225 825	
Pantbrevskostnader	30 375	
Kassa + Renoveringsfond	24 800	
Föreningsbildning, Intygsgivning	110 000	
Moms föreningsbildning	27 500	
Bankkostnader	1 500	
<b>Totalt</b>	<b>15 420 000</b>	

## 4. Finansieringsplan

### Kapitalkostnader

Föreningens kapitalkostnader grundar sig på nya lån enligt offert från bank. Befintliga pantbrev uppgår till 6 000 000 kronor.

Källa	Belopp (kr)	Ränta (%)	Ränta (kr)	Amortering (kr)	Bindn.tid (år)
Lån 1	2 500 000	3,00%	75 000	25 000	3 mån
Lån 2	2 500 000	4,44%	111 000	25 000	3 år
Lån 3	2 500 000	4,64%	116 000	25 000	5 år
<b>Summa lån</b>	7 500 000		302 000	75 000	
Övrig kredit	0	0,00%	0	0	
Upplåtelseavgifter	0				
Insatser *	7 920 000				
<b>Totalt</b>	15 420 000		302 000	75 000	

\* Säljaren garanterar att köpa alla eventuellt osålda bostadsrätter på tillträdesdagen, till de villkor som anges i detta dokument.

## 5. Beräkning av föreningens årliga kostnader

### Kapitalkostnader

Summan av föreningens kapitalkostnader inklusive amortering redovisas i nedanstående tabell.

### Drifffkostnader

Föreningens årliga drift- och underhållskostnader uppskattas efter jämförelse med andra moderna bostadsrättsföreningars drift- och underhållskostnader. Föreningens kostnader är budgeterade till ca 204 kr/kvm (yta) och år, se nedanstående tabell.

Fastighetsavgiften avser aktuell nivå år 2022 och uppgår till 1519 kr per enhet (lgh) och år.\*

### Avsättningar till fonder

Årliga avsättningar till yttre underhållsfond skall göras enligt föreningens stadgar. Den ekonomiska planen visar föreningens likviditet.

### Avskrivningar

Föreningen är skyldig att göra avskrivningar på föreningens byggnader med 1 % av byggnadernas bokförda värde i de årsredovisningar som föreningen upprättar. Detta påverkar resultatet men inte likviditeten. Föreningen tillämpar rak avskrivningsmodell.

Kostnadslag	(kr)	(kr/m2)
Kapitalkostnader och amortering (se föregående sida)	377 000	589
<b>Drift/underhållskostnader:</b>	<b>(kr)</b>	<b>(kr/m2)</b>
Löpande underhåll	6 500	10
Ekonomisk förvaltning, arvode styrelse, ev revisor	18 500	29
Försäkring, fullvärde inkl brf-tillägg och styrelseansvar	20 000	31
Fastighetsskötsel/snöröjning	10 000	16
Renhållning	11 500	18
Vatten/avlopp	25 700	40
Värme (se Fastighetsel)	0	0
Fastighetsel	37 000	58
Övrigt, fiber	1 500	2
<b>Summa drift/underhåll</b>	<b>130 700</b>	<b>204</b>
Fastighetsskatt (lokaler)	0	0
Fastighetsavgift (lägenheter)*	0	0
Yttre fond, 30 kr/(BOA+LOA)	19 200	30
Tomträttsavgäld	0	0
<b>Summa skatter &amp; avsättning till fond</b>	<b>19 200</b>	<b>30</b>
<b>Totalkostnad</b>	<b>526 900</b>	<b>823</b>

\* Småhus, bostadshyreshus och ägarlägenheter nybyggda 2012 och därefter (dvs värdeår 2012 och senare) får hel befrielse från kommunal fastighetsavgift i 15 år.



## 6. Beräkning av föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens årliga kostnader och utgifter samt avsättningar till yttre underhållsfond finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift.

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. I årsavgiften ingående konsumtionsavgifter skall beräknas efter lägenheternas andelstal. Resultatet redovisas i nedanstående tabell.

Kostnadslag	(kr)	(kr/m <sup>2</sup> )
Årsavgifter	526 900	823
Hysesintäkter	0	0
Övriga intäkter	0	0
<b>Totalt</b>	<b>526 900</b>	<b>823</b>

## 7. Redovisning av lägenheterna och lokalerna

De i bostadsrättsföreningen ingående bostadslägenheterna är 8 stycken till antalet. Antalet lägenheter med hyresrätt kommer att vara 0 stycken till antalet. Redovisning av lägenheterna med andelstal mm samt lokalerna presenteras i tabellen nedan.

Lgh nr	Adress	Lgh nr Skattev	Vån plan	Antal rum	Yta* (ca) (m2)	Vikt	Andelstal (%)	Insats (kr)	Uppl. avg. (kr)	Total insats (kr)	Årsavg BRF (kr)	Årsavg BRF (kr/mån)	
1	Bergsgatan 1 A	-	bv	3	80,0	1,00	12,50%	990 000	0	990 000	65 863	5 489	
2	Bergsgatan 1 C	-	bv	3	80,0	1,00	12,50%	990 000	0	990 000	65 863	5 489	
3	Bergsgatan 1 B	1101	1	3	80,0	1,00	12,50%	990 000	0	990 000	65 863	5 489	
4	Bergsgatan 1 B	1102	1	3	80,0	1,00	12,50%	990 000	0	990 000	65 863	5 489	
5	Bergsgatan 1 D	-	bv	3	80,0	1,00	12,50%	990 000	0	990 000	65 863	5 489	
6	Bergsgatan 1 F	-	bv	3	80,0	1,00	12,50%	990 000	0	990 000	65 863	5 489	
7	Bergsgatan 1 E	1101	1	3	80,0	1,00	12,50%	990 000	0	990 000	65 863	5 489	
8	Bergsgatan 1 E	1102	1	3	80,0	1,00	12,50%	990 000	0	990 000	65 863	5 489	
<b>Totalt lgh</b>					640,0	1,00	100,00%	7 920 000	0	7 920 000	526 900	43 908	
Övriga intäkter:													
<b>Lokaler</b>					0	m <sup>2</sup>			0	kr/mån		0	kr/år
<b>Garage</b>					0	st			0	kr/mån		0	kr/år
<b>P-platser med elstolpe</b>					8	st			0	kr/mån		0	kr/år
<b>Totalt</b>					640	m <sup>2</sup>				<b>Hyresintäkter, totalt:</b>		0	kr/år

\* Med yta avses BOA

## 8. Ekonomisk prognos

Den ekonomiska prognosen påvisar känsligheten och framtidsutsikterna för bostadsrättsföreningen. Den illustrerar hur känslig föreningen är för makroekonomiska förändringar.

Nedan presenteras en 6-årskalkyl samt år 11 och år 16, avseende bostadsrättsföreningens bedömda intäkter, kostnader samt årsresultat. Vidare redovisas även likviditeten.

Prognos (kr)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
<b>Årtal</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2032</b>	<b>2037</b>
Bedömd inflation	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
<b>Intäkter</b>								
Årsavgifter	526 900	537 438	548 187	559 150	570 334	581 740	642 288	709 138
Hysesintäkter	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Summa</b>	<b>526 900</b>	<b>537 438</b>	<b>548 187</b>	<b>559 150</b>	<b>570 334</b>	<b>581 740</b>	<b>642 288</b>	<b>709 138</b>
<b>Drift/underhållskostnader</b>								
Drift/underhåll	130 700	133 314	135 980	138 700	141 474	144 303	159 323	175 905
Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetskatt	0	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	16 355
Yttre fond	19 200	19 584	19 976	20 375	20 783	21 198	23 405	25 841
<b>Summa</b>	<b>149 900</b>	<b>152 898</b>	<b>155 956</b>	<b>159 075</b>	<b>162 257</b>	<b>165 502</b>	<b>182 727</b>	<b>218 101</b>
<b>Kapitalkostnader</b>								
Låneräntor	302 000	298 980	295 960	292 940	301 920	298 775	305 550	288 575
Amortering	75 000	75 000	75 000	75 000	75 000	75 000	75 000	75 000
<b>Summa</b>	<b>377 000</b>	<b>373 980</b>	<b>370 960</b>	<b>367 940</b>	<b>376 920</b>	<b>373 775</b>	<b>380 550</b>	<b>363 575</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>0</b>	<b>10 560</b>	<b>21 271</b>	<b>32 135</b>	<b>31 157</b>	<b>42 463</b>	<b>79 011</b>	<b>127 462</b>
Ingående fond	24 800							
Ackumulerat förvaltn.netto	0	35 360	56 631	88 766	119 923	162 387	504 881	1 076 106
Ackumulerad yttre fond	0	19 200	38 784	58 760	79 135	99 918	210 235	332 034
<b>Likviditet</b>	<b>24 800</b>	<b>54 560</b>	<b>95 415</b>	<b>147 526</b>	<b>199 058</b>	<b>262 304</b>	<b>715 115</b>	<b>1 408 139</b>
Bedömd avgiftshöjning	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

Resultat före avskrivningar	0	10 560	21 271	32 135	31 157	42 463	79 011	127 462
Avskrivning med 1%	133 785	133 785	133 785	133 785	133 785	133 785	133 785	133 785
varav amorteras	75 000	75 000	75 000	75 000	75 000	75 000	75 000	75 000
varav avsätts t yttre fond	19 200	19 584	19 976	20 375	20 783	21 198	23 405	25 841
varav årets resultat	0	10 560	21 271	32 135	31 157	42 463	79 011	127 462
Resultat efter avskrivning	-39 585	-28 641	-17 539	-6 274	-6 845	4 877	43 631	94 518

## 9. Känslighetsanalys

Känslighetsanalysen visar hur de olika makroekonomiska faktorerna påverkar årsavgifterna.

Punkt 1 visar dagens avgiftsnivå, som vid ombildandet är 823 kr per kvm bostadsyta och år.

Punkt 2 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om den rörliga räntan (dvs räntan på Lån 1) skulle stiga med 1 procentenhet från dagens räntenivå.

Punkt 3 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om den rörliga räntan (dvs räntan på Lån 1) skulle stiga med 2 procentenheter från dagens räntenivå.

Punkt 4 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om el, vatten/avlopp och värme-kostnaderna skulle höjas med 25%.

Punkt 5 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om 30% av hyresintäkterna skulle gå förlorade.

Punkt 6 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om föreningen måste ta upp nya lån för att finansiera oförutsatta utgifter. Lånet är baserat på 10% av fastighetens totala taxeringsvärde.

Känslighetsanalys	kr/m2 (BOA)	ökning
p 1 Dagens avgiftsnivå	823 (snitt)	0,00%
p 2 Rörliga räntor + 1 %-enhet	39	4,74%
p 3 Rörliga räntor + 2 %-enheter	78	9,49%
p 4 El, vatten och värme +25%	14	1,76%
p 5 Hyresintäkt - 30%	0	0,00%
p 6 Ökad belåning 10% av basvärde	35	4,21%

Nedan visas hur föreningens avgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta påverkas av en ökad inflationstakt. En ökad inflationstakt påverkar primärt drift- och underhållskostnader samt hyresintäkter.

Tabellen nedan illustrerar avgiftsnivåns utveckling de närmaste 6 åren samt år 11 vid en inflationstakt på 3% respektive 4%.

Inflations prognos (kr/m2)	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2032
<b>Inflation</b>	<b>3%</b>	<b>3%</b>	<b>3%</b>	<b>3%</b>	<b>3%</b>	<b>3%</b>	<b>3%</b>
Drift och underhåll	210	217	223	230	237	244	283
Övriga kostnader	31	32	33	34	35	36	42
Hyresintäkter	0	0	0	0	0	0	0
Avgift per BOA	848	873	900	927	954	983	1 140
<b>Inflation</b>	<b>4%</b>	<b>4%</b>	<b>4%</b>	<b>4%</b>	<b>4%</b>	<b>4%</b>	<b>4%</b>
Drift och underhåll	212	221	230	239	248	258	314
Övriga kostnader	31	32	34	35	36	38	46
Hyresintäkter	0	0	0	0	0	0	0
Avgift per BOA	856	890	926	963	1 002	1 042	1 267

## 10. Nyckeltal

Nedan redovisas olika nyckeltal för bostadsrättsföreningen enligt anvisningar från Boverkets författningssamling BFS 2017:7 EKKO 1, beslutade den 22:e augusti 2017.

<b>Anskaffningskostnad (kr/kvm)</b>	<b>(yta)</b>	
Köpeskilling	23 438	(BOA+LOA)
Lagfart	353	(BOA+LOA)
Pantbrev	47	(BOA+LOA)
Föreningsbildning (inkl moms)	215	(BOA+LOA)
<b>Finansiella nyckeltal (kr/kvm)</b>	<b>(yta)</b>	
Föreningsbelåning	11 719	(BOA+LOA)
Insatser i genomsnitt	12 375	(BOA)
Förhållande lån/insats	48,6%	(lån av total)
Amorteringstakt	1,00%	
Amortering	117	(BOA+LOA)
Räntekostnad	472	(BOA+LOA)
<b>Drift och underhåll (kr/kvm)</b>	<b>(yta)</b>	
Driftkostnader	204	(BOA+LOA)
Driftkostnader inkl skatt o yttre fond	234	(BOA+LOA)
Total drift- och kapitalkostnader	823	(BOA+LOA)
Ingående renoveringsfond	39	(BOA+LOA)
Avsättning till yttre fond	30	(BOA+LOA)
<b>Resultatprognos (kr/kvm)</b>	<b>(yta)</b>	
Månadsavgift per BOA	823	(BOA)
Hysesintäkter från lokaler per BOA	0	(BOA)
Hysesintäkter totalt per BOA	0	(BOA)
Avskrivningar, 1%	209	(BOA+LOA)
<b>Kassaflödesprognos (kr/kvm)</b>	<b>(yta)</b>	<b>(yta)</b>
	år 1	år 11
Summa intäkter	823 (BOA+LOA)	1 004 (BOA+LOA)
Summa utgifter (inkl amortering)	823 (BOA+LOA)	880 (BOA+LOA)
Summa kassaflöde	39 (BOA+LOA)	1 117 (BOA+LOA)

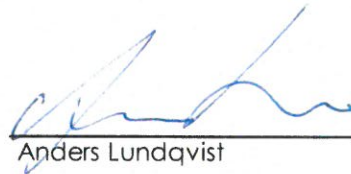
## 11. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.

1. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas andelstal.
2. Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
3. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas och av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
4. De i denna Ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader, ytuppgifter och intäkter mm hänför sig till de vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar. Angivna ytuppgifter för lägenheter och lokaler är cirkauppgifter baserade på av säljaren angiven information.
5. Det åligger bostadsrättshavarna att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggsförsäkring för bostadsrätt, om inte detta tillägg upphandlats kollektivt av föreningen.
6. Respektive bostadsrättshavare skall teckna abonnemang för hushållsel.
7. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

Essunga 2022-07-22



Claes-Göran Johansson



Anders Lundqvist



Hasse Pantzar

## Parametrar

### Generella

Årtal för värdeberäkningar	2022
Lagfartskostnad %	1,5%
Fastighetsavgift/lgh (kr/år)	1519
Yttre fond (kr/(BOA+LOA))	30
Pantbrevskostnad %	2,0%
Tingsrättskostnad lagfart (kr)	825
Tingsrättskostn. pantbrev (kr)	375

### Fastighet/Tomträtt

Befintliga pantbrev	6 000 000
Antal lägenheter	8
Taxeringsvärde	7 400 000 (beräknat)

### Vid bolagsförvärv

Lagfartskostnad beräknas

på bokfört värde: (säljaren betalar avgiften)

Taxeringsvärde mark i % av totalen 10,8%

Taxeringsvärde fastighet i % av totalen 89,2%

Bokfört värde till grund för avskrivningar 13 378 500

(baserat på % av taxv. fastighet)

År	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2037
Bedömd inflation	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
<b>Intäkter</b>												
Årsavgifter	526 900	537 438	548 187	559 150	570 334	581 740	593 375	605 242	617 347	629 694	642 288	709 138
Hysesintäkter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Summa</b>	526 900	537 438	548 187	559 150	570 334	581 740	593 375	605 242	617 347	629 694	642 288	709 138
<b>Drift/underhållskostnader</b>												
Drift/underhåll	130 700	133 314	135 980	138 700	141 474	144 303	147 189	150 133	153 136	156 199	159 323	175 905
Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetskatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	16 355
Yttre fond	19 200	19 584	19 976	20 375	20 783	21 198	21 622	22 055	22 496	22 946	23 405	25 841
<b>Summa</b>	149 900	152 898	155 956	159 075	162 257	165 502	168 812	172 188	175 632	179 144	182 727	218 101
<b>Kapitalkostnader</b>												
Låneräntor	302 000	298 980	295 960	292 940	301 920	298 775	295 630	292 485	289 340	308 945	305 550	288 575
Amortering	75 000	75 000	75 000	75 000	75 000	75 000	75 000	75 000	75 000	75 000	75 000	75 000
<b>Summa</b>	377 000	373 980	370 960	367 940	376 920	373 775	370 630	367 485	364 340	383 945	380 550	363 575
<b>Årsresultat</b>	0	10 560	21 271	32 135	31 157	42 463	53 933	65 569	77 376	66 605	79 011	127 462
Ingående fond	24 800											
Ackumulerat förvaltningsnetto	0	35 360	56 631	88 766	119 923	162 387	216 320	281 889	359 265	425 870	504 881	1 076 106
Ackumulerad yttre fond	0	19 200	38 784	58 760	79 135	99 918	121 116	142 738	164 793	187 289	210 235	332 034
<b>Likviditet</b>	<b>24 800</b>	<b>54 560</b>	<b>95 415</b>	<b>147 526</b>	<b>199 058</b>	<b>262 304</b>	<b>337 436</b>	<b>424 628</b>	<b>524 058</b>	<b>613 159</b>	<b>715 115</b>	<b>1 408 139</b>
Bedömd avgiftshöjning	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%



<b>Lån 1 *</b>	2 500 000	2 475 000	2 450 000	2 425 000	2 400 000	2 375 000	2 350 000	2 325 000	2 300 000	2 275 000	2 250 000	2 125 000
Amortering	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000
Ränta	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	4,50%	4,50%	4,50%
Räntekostnad	75 000	74 250	73 500	72 750	84 000	83 125	82 250	81 375	80 500	102 375	101 250	95 625
<b>Lån 2</b>	2 500 000	2 475 000	2 450 000	2 425 000	2 400 000	2 375 000	2 350 000	2 325 000	2 300 000	2 275 000	2 250 000	2 125 000
Amortering	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000
Ränta	4,44%	4,44%	4,44%	4,44%	4,44%	4,44%	4,44%	4,44%	4,44%	4,44%	4,44%	4,44%
Räntekostnad	111 000	109 890	108 780	107 670	106 560	105 450	104 340	103 230	102 120	101 010	99 900	94 350
<b>Lån 3</b>	2 500 000	2 475 000	2 450 000	2 425 000	2 400 000	2 375 000	2 350 000	2 325 000	2 300 000	2 275 000	2 250 000	2 125 000
Amortering	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000
Ränta	4,64%	4,64%	4,64%	4,64%	4,64%	4,64%	4,64%	4,64%	4,64%	4,64%	4,64%	4,64%
Räntekostnad	116 000	114 840	113 680	112 520	111 360	110 200	109 040	107 880	106 720	105 560	104 400	98 600

\* Vi gör ett antagande att den genomsnittliga rörliga räntan (dvs räntan på Lån 1) är 3,5% fr o m år 5 och 4,5% fr o m år 10.

103

## Intyg

Undertecknade, har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Brf Skatan Nossebro, org. nr. 769641-4049, och får härmed avge följande intyg.

De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

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.

Vi erinrar om att innan den slutliga kostnaden för föreningens hus har redovisats i en registrerad ekonomisk plan eller på föreningsstämma, är det inte tillåtet att upplåta bostadslägenheter med bostadsrätt utan tillstånd av Bolagsverket (4 kap 2 § bostadsrättslagen).

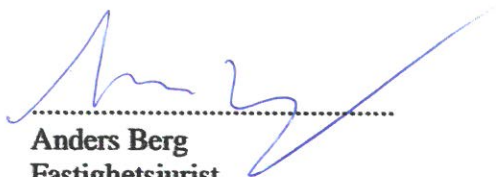
Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad och intygar att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Med anledning av att bygglov erhållits och kontrollinstanser existerar har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt.

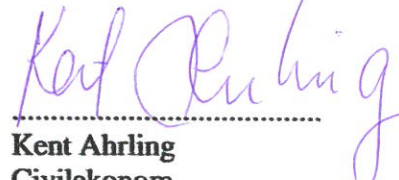
På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Som underlag för bedömningen av den ekonomiska planen har handlingar enligt bilaga genomgått.

Stockholm 2022-08-24

  
.....  
Anders Berg  
Fastighetsjurist

Stockholm 2022-08-24

  
.....  
Kent Ahrling  
Civilekonom

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

**Bilaga till intyg avseende ekonomisk plan för Brf Skatan Nossebro,  
org. nr. 769641-4049**

Registreringsbevis Brf Skatan Nossebro 2022-07-20,  
stadgar registrerade 2022-07-20,  
beräkning av taxeringsvärde,  
fastighetsutdrag Lantmäteriet 2022-06-09.  
bankoffert Åse Viste Sparbank 2022-07-04,  
garanti för bl a entreprenad- och projektkostnader och köp av ev. osålda bostadsrätter  
Stavre/LKV AB 2022-08-09,  
garanti avseende ABT 06 2022-08-22,  
registreringsbevis Stavre/LKV AB 2022-07-12,  
bygglov 2021-10-28,  
fastighetsöverlåtelseavtal mellan Brf Skatan Nossebro och Stavre/LKV AB 2022-08-22,  
köpbrev mellan Brf Skatan Nossebro och Stavre/LKV AB utkast,  
ÅR Stavre/LKV AB.

