

EkonomiskPlan BRF Atelier 769638-6163

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Beräkning av kostnader för föreningens fastighets förvärv
4. Finansieringsplan
5. Beräkning av föreningens årliga kostnader
6. Beräkning av föreningens år ligaintäkter
7. Redovisning av lägenheterna
8. Nyckeltal
9. Ekonomiskprognos
10. Känslighetsanalys
11. Särskilda förhållande

Bilagor:

A. Enligt bostadsrättslagen föreskrivna intyg

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Atelier, 769638-6163, Borås kommun, som registrerades 2020-04-20 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

I enlighet med vad som stadgas i 5 kap. 3 § i Bostadsrättslagen (1991:614), har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens verksamhet med syftet att träffa förhandsavtal med föreningens blivande medlemmar.

Fastigheten kommer att förvärfvas genom köp av aktiebolag. Köpeskillingen för samtliga aktier i bolaget motsvarar fastighetens marknadsvärde utan avdrag för latent skatteskuld. Fastigheten kommer därefter att överföras till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastighetens bokförda värde eller skattemässigt restvärde. Redovisningsmässigt uppkommer en nedskrivning av aktierna i samband med att fastigheten överförs till bostadsrättsföreningen. För att möta nedskrivningen av aktierna sker en motsvarande uppskrivning av fastighetens värde. Vid eventuell försäljning av fastigheten, beräknas realisationsskatt på mellanskillnaden av fastighetens anskaffningsvärde exklusive uppskrivning å ena sidan och framtida försäljningspris å andra sidan. Efter att Bostadsrättsföreningen har blivit lagfaren ägare till fastigheten ska aktiebolaget avyttrats för likvidation alternativt likvideras.

Uppgifterna i planen grundar sig på kostnader för fastighetsförvärvet, entreprenadkostnad, övriga fastighets- och entreprenadrelaterade kostnader, kapitalkostnader, driftkostnader samt föreningens årliga intäkter efter kända fakta och bedömningar som gjorts i december 2022. Nedan angiven anskaffningskostnad för förvärvet är bedömd efter analys av lägenheternas marknadsvärden. Driftkostnaderna är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt.

Byggnadsprojektet genomförs mellan Bostadsrättsföreningen och HanssonGruppen Erlataket AB, 559030-3169. Entreprenaderna regleras genom avtalsform ABT-06 gentemot Serneke Bygg AB.

Planerad försäljningsstart kvartal 1, 2021.

Upplåtelse av bostadsrättslägenheterna sker i samband med inflyttning. Inflyttning var beräknad att påbörjas under kvartal 2-3, 2022, blir nu kvartal 1 2023.

Garanti för återbetalning av förskott enligt 5 kap. 5 § Bostadsrättslagen (1991:614) har ställts av bank eller försäkringsbolag.

Sedan kostnadskalkylen för BRF Atelier upprättades har sådan ändring av det allmänna ränteläget såväl som i inflationen skett, att föreningen funnit det påkallat att revidera planen. I och med att räntenivån såväl inflationen stigit så kraftigt i närtid, bedömer vi

MS
EM

GA
B

att det som är mest förmånligt för föreningen och dess medlemmar att hålla nere föreningens kostnader genom att amortera lägre första två åren, och därefter övergå till normal amorteringsplan de resterande 98 åren. Den amortering som krävs av banken. första två åren, betalas av HanssonGruppen som är projektutvecklaren, på så sätt kan föreningen hålla nere månadsavgifterna de första åren, varvid det visserligen föreligger en förskjutning av kostnader fram i tiden, som dock förväntas lindras av den troliga höga inflationen. I den ekonomiska prognosen, ligger en 3% höjning av avgiften, för att möta den höga kalkylränta, som troligen kommer vända neråt framöver.

Projektets initiala utformning har ändrats och föreningen har nu 28 lägenheter i förhållande till de 26 i den ursprungliga planen. Då byggnationen är utförd ovan en befintlig fastighet, så har lägenheternas ytor varit osäkra, vid kontrollmätning så har i princip alla lägenheter fått tillkommande kvadratmeter. Kostnaden, efter avräkning av ökningen av intäkter via insatser, har för tillkommande kostnader och kvadratmeter lagts på föreningenslån.

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Borås Vulkanus 17, 3D fastighet
Adresser	Österlånggatan 72
Areal (ca)	3D fastighet
Boarea (ca)	2390
Byggnadens utformning	Flerbostadshus om 1 bostadsbyggnad i vinkel, som påbyggnad på befintlig byggnad, i 2 plan, innehållande 28 lägenheter. Förråd, barnvagnsförråd samt teknikrum på källarvåningen i befintlig byggnad.
Byggnadsår	Nybyggnation med färdigställande kvartal 2-3/ 2022.
Gällande planbestämmelser	Detaljplan: P1265, Bygglöv: BN 2020-0172
Taxeringsvärde	Fastigheten beräknas få taxeringsvärde på 97 000 000 kr (SKV Allmän fastighetstaxering 2020 - 2021).
Typkod	Fastigheten beräknas få typkod – 320. (Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder).
Försäkringar	Byggherren har tecknat byggherreförsäkring och entreprenören har tecknat entreprenadförsäkring. När byggnationen är färdigställd skall fastigheten vara fullvärdesförsäkrad.

Gemensamma anordningar och installationer

Gårdsplan	Befintlig byggnad har gårdsplan, som man passerar via allmän entré.
Utvändig planering	Loftgångar och allmänna ytor i betong.
Övrigt	28 stycken parkeringsplatser via avtal i parkeringshus i grannfastighet. Förråd tillhörande varje lägenhet.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Påbyggnad på befintlig byggnad
Stomme	Smidesstomme
Bjälklag	Samverkansbjälklag betong/trä
Fasader	Skivfasad
Yttertak	Papp
Fönster	3-glas isolerruta
Balkonger/terrasser	Lägenheterna har uteplats eller balkong/terrass.
Entré /Trapphus	3 st trapphus, samt entré via parkeringsgarage i grannhus
Hiss	Ja, GA tillsammans med Vulkanus 15, samt rättighet till hissar i P hus Vulkanus.
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme
Ventilation	FTX
El- och VA-anslutning	Kommunal el- resp. VA-nät. Föreningen har ett gemensamt abonnemang med undermätare för respektive lägenhet.
Kabel-tv/ bredband	Media anslutning till Splitvision (basutbud TV ingår)

AB
EM

SH
NA

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar
Entré	Instegsklinker	Målat
Rum	Parkett	Målat
Kök	Parkett	Målat
Badrum/Toalett	Klinker/Klinker	Kakel/Kakel

Utrustning i kök Bänkskiva i laminat, kyl och frys, spishäll, ugn och diskmaskin. Köksinredning enligt separat beskrivning

Utrustning i badrum Wc-stol, duschskärm och tvättställskommod och spegel. Tvättmaskin och torktumlare i vissa badrum

För en mer detaljerad beskrivning kontakta föreningens styrelse

3. Beräkning av kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Den totala förvärvskostnaden för Bostadsrättsföreningen Atelier, är beräknad till en summa om 132 409 000 kronor. Utöver köpeskillingen, byggnadsentreprenaden samt övriga förvärvskostnader såsom lagfart och pantbrevs kostnader finns reserverade belopp för anslutningskostnader, fristående byggnadskontrollant, mäklar och övriga konsultarvoden. Förvärvet kommer att ske genom att föreningen förvärvar samtliga aktier i det bolag som äger fastigheten. Vidare finns det avsatt 50 000 kr i likvida medel.

Kostnadsslag	(kr)
Köpeskillning förvärv fastighet	50 016 500 kr
Entreprenad	82 342 500 kr
Fond	50 000 kr
Totalt	132 409 000 kr

4. Finansieringsplan

Kapitalkostnader

Föreningens kapitalkostnader grundar sig på gällande marknadsvillkor i oktober 2020. Fördelningen mellan lånen är ett förslag från styrelsen.

Källa	Belopp (kr)	Ränta (%)	Ränta (kr)	Amortering* (kr)	Bindningstid (år)
Lån	16 060 000 kr	3,85%	618 310 kr	0 kr	3-mån
Lån	16 060 000 kr	4,34%	697 004 kr	0 kr	2 år
Summa lån	32 120 000 kr				
			Amortering år 3: 321.200kr		
			Amorteringen: 0,6%, första två åren bekostas av projektutvecklaren, 385.440kr		
Insatser	100 289 000 kr				
Totalt	132 409 000 kr		1 315 314 000 kr		0 kr

* Amortering följer överenskommen plan med amorteringssänkning första två åren, efter detta 1% rak amortering av ursprunglig belåning, men tillägg för de första två årens sänkta amortering 0,4 % som slås ut på 98 år., Kalkylräntan är baserad på indikationer från Nordea 2022-12-22

5. Beräkning av föreningens årliga kostnader

Kapitalkostnader

Summan av föreningens kapitalkostnader redovisas i nedanstående tabell. Den ekonomiska planen visar föreningens likviditet och tar inte hänsyn till avskrivningar vid beräkningen av föreningens årsavgifter. Föreningen använder rak avskrivning av byggnadsvärdet över 100 år vilket ger en beräknad årlig avskrivning om 806 250 kr. Avskrivningen ingår inte i underlaget för årsavgifterna.

PA
SM

SM

Driftkostnader och avsättning till fonder

Föreningens årliga drift/underhållskostnader uppskattas efter jämförelse med moderna bostadsrättsföreningars drift/underhållskostnader. Föreningens kostnader är budgeterade till ca 1 013 kr/kvm (BOA) och år, se nedanstående tabell. Eftersom fastigheten är nybyggd utgår ingen fastighetsavgift år 1-15. I tabellen nedan ingår även hushållsel, uppvärmning, vatten och avlopp som debiteras ut separat till respektive medlem efter förbrukning.

Årliga avsättningar till den yttre underhållsfonden skall göras enligt föreningens stadgar och beslutas på föreningens ordinarie stämma.

Kostnadsslag	(kr)	(kr/m2)
Kapitalkostnader enl ovan	1 315 000 kr	550 kr
Drift/underhållskostnader:	(kr)	(kr/m2)
P platser Vulcanus	399 000 kr	167 kr
Ekonomisk förvaltning	48 000 kr	20 kr
Fastighetsskötsel/städning	72 000 kr	30 kr
Försäkring	25 000 kr	11 kr
Renhållning/sophantering	62 000 kr	25 kr
Vatten och avlopp	115 000 kr	48 kr
Elförbrukning (gemensam+hushåll)	139 000 kr	58 kr
Uppvärmning inkl tappvarmvatten	127 000 kr	53 kr
Gemensamma kostnader	119 000 kr	50 kr
Summa	1 107 000 kr	463 kr
Kommunal Fastighetsavgift	0 kr	0 kr
Yttre fond	79 000 kr	33 kr
Totalt	2 501 000 kr	1046 kr

6. Beräkning av föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens årliga kostnader och utgifter samt avsättningar till eventuella fonder finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift. Årsavgiften fördelas enligt andelstal.

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Föreningen har även 28 st p-platser som debiteras med 1255 kr/månad, dessa faktureras separat och föreningen har motsvarande kostnad som redovisas i kostnader och intäkter. Hushållsel, vatten och avlopp samt värme debiteras ut efter förbrukning, beräknas till ca 1106 kr/månad och lägenhet

Kostnadsslag	(kr)
Årsavgifter	1 707 408 kr
Hysesintäkter p platser	421 680 kr
Debitering hushållsel, värme, vatten	371 616 kr
Intäkt 3G antenner	35 000 kr
Totalt	2 500 704 kr

MS
SM

SM MM

Lägenheter

Andelstal / antal lgh 0,71
 Antal lägenheter 28
 Andelstal per BOA 0,033

Nummer	Plan	Balkong-kvm	Rum	Area	And.tal	Insats	Årsavgift	Årsavgift/mån	Kr/kvm	Insats/kvm	% förenings årsavgift	
1-1601	6	7	2	54	2,52	2 395 000	43 906	3 659	68	44 352	2,52%	
1-1602	6	12	4	113	4,50	4 695 000	78 291	6 524	58	41 549	4,50%	
1-1603	6	0	1	28	1,65	1 195 000	28 754	2 396	86	42 679	1,65%	
1-1604	6	13	4	112	4,46	4 595 000	77 708	6 476	58	41 027	4,46%	
1-1605	6	13	4	112	4,46	4 595 000	77 708	6 476	58	41 027	4,46%	
1-1606	6	13	4	113	4,50	4 495 000	78 291	6 524	58	39 779	4,50%	
2-1601	6	8	2	69	3,02	2 895 000	52 648	4 387	64	41 957	3,02%	
2-1602	6	6	2	64	2,86	2 695 000	49 734	4 145	65	42 109	2,86%	
2-1603	6	6	2	64	2,86	2 695 000	49 734	4 145	65	42 109	2,86%	
2-1604	6	6	2	64	2,86	2 695 000	49 734	4 145	65	42 109	2,86%	
2-1605	6	6	2	64	2,86	2 695 000	49 734	4 145	65	42 109	2,86%	
2-1606 A	6	13	2	92	3,79	3 895 000	66 052	5 504	60	42 337	3,79%	
2-1606 B	6	8	2	47	2,29	2 175 000	39 827	3 319	71	46 277	2,29%	
2-1606 C	6	11	3	85	3,56	3 830 000	61 973	5 164	61	45 059	3,56%	
2-1606 B	7	31	4	115	4,56	5 199 000	79 456	6 621	58	45 209	4,56%	
2-1607	6	3	3	90	3,73	4 075 000	64 887	5 407	60	45 278	3,73%	
2-1707	7	15	3	77	3,29	3 495 000	57 311	4 776	62	45 390	3,29%	
2-1608	6 och 7	18	5	145	5,57	6 095 000	96 940	8 078	56	42 034	5,57%	
1-1701	7	5	2	54	2,52	2 495 000	43 906	3 659	68	46 204	2,52%	
1-1702	7	9	4	113	4,50	4 895 000	78 291	6 524	58	43 319	4,50%	
1-1703	7	0	1	39,9	2,05	1 725 000	35 689	2 974	75	43 233	2,05%	
1-1704	7	10	4	113	4,50	4 695 000	78 291	6 524	58	41 549	4,50%	
1-1705	7	10	4	113	4,50	4 695 000	78 291	6 524	58	41 549	4,50%	
1-1706	7	10	4	113	4,50	4 695 000	78 291	6 524	58	41 549	4,50%	
2-1701	7	7	2	68	2,99	2 995 000	52 065	4 339	64	44 044	2,99%	
2-1702	7	5	2	63	2,82	2 795 000	49 151	4 096	65	44 365	2,82%	
2-1703	7	5	2	63	2,82	2 795 000	49 151	4 096	65	44 365	2,82%	
2-1704	7	5	2	64	2,86	2 795 000	49 734	4 145	65	43 672	2,86%	
2-1705	7	11	2	92	3,79	3 995 000	66 052	5 504	60	43 424	3,79%	
Total				2389,9	98,3	100 289 000	1 741 008		61	41 964	13 440	55 404
				kvm	%	Kr	Kr		Snitt	Kr	Föreningslån	Snitt kr/kvm

MM

SH 21

Nyckeltal

	kr/kvm
Insatser och upplåtelseavgifter	41 964
Belåning i förening	13 440
Driftskostnader inklusive administration och avsättning	496
Produktionskostnad och förvärv av fastighet	55 404
Genomsnittlig årsavgift	728

PA
JM

Su 25

Ekonomisk prognos

År	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
Årtal	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
Bedömd snittränta	4,10%	4,10%	4,10%	4,10%	4,10%	4,10%	4,10%	4,10%	4,10%	4,10%	4,10%	4,10%	4,10%	4,10%	4,10%	4,10%
Bedömd inflation	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Totalt antal m2	2389,9	2389,9	2389,9	2389,9	2389,9	2389,9	2389,9	2389,9	2389,9	2389,9	2389,9	2389,9	2389,9	2389,9	2389,9	2389,9

Likviditetsprognos

(kk, där inget annat anges)

Utbetalningar	1107	1140	1174	1209	1245	1283	1321	1361	1402	1444	1487	1532	1578	1625	1674	1724
Drift & underhållskostnader																
Kommunal fastighetsavgift	1317	1317	1304	1290	1277	1264	1251	1237	1224	1211	1197	1184	1171	1158	1144	1131
Läneräntor			324	324	324	324	324	324	324	324	324	324	324	324	324	324
Amorteringar																
Summa utbetalningar	2423	2457	2802	2823	2846	2871	2896	2922	2950	2978	3008	3040	3072	3106	3142	3179

Inbetalningar

Årsavgifter	1741	1793	1847	1902	1960	2018	2079	2141	2205	2272	2340	2410	2482	2557	2633	2712
Övriga intäkter	795	819	843	868	894	921	949	977	1007	1037	1068	1100	1133	1167	1202	1238
Summa inbetalningar	2536	2612	2690	2771	2854	2940	3028	3119	3212	3309	3408	3510	3615	3724	3835	3951

Årets nettobetalingar

	112	155	-111	-53	7	69	132	196	263	330	399	470	543	617	694	772
--	-----	-----	------	-----	---	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

Årsavgifter per kr/m2

	728	750	773	796	820	845	870	896	923	951	979	1008	1039	1070	1102	1135
--	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	------	------	------	------	------

Föreningens kassa

Ingående kassa	50	317	206	153	161	230	362	558	821	1151	1550	2021	2563	3181	3874	4646
Utgående kassabehållning	162	80	82	84	85	87	89	91	92	94	96	98	100	102	104	106
Avsättning fond 33kr/m2	79	159	241	325	410	498	586	677	769	864	960	1058	1158	1260	1364	1470
Varav acku avsättning t fond																

Bokföringsmässig resultatprognos

Kostnader	1317	1317	1304	1290	1277	1264	1251	1237	1224	1211	1197	1184	1171	1158	1144	1131
Räntor	1107	1140	1174	1209	1245	1283	1321	1361	1402	1444	1487	1532	1578	1625	1674	1724
Driftkostnader	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	33
Kommunal fastighetsavgift	811	811	811	811	811	811	811	811	811	811	811	811	811	811	811	811
Avskrivning byggnad 100 år	3234	3267	3288	3310	3333	3357	3382	3409	3436	3465	3495	3526	3559	3593	3629	3698
Summa kostnader																

Intäkter

Årsavgifter	1741	1776	1811	1848	1885	1922	1961	2000	2040	2081	2122	2165	2208	2252	2297	2343
Övriga intäkter	795	811	827	843	860	877	895	913	931	950	969	988	1008	1028	1049	1070
Summa intäkter	2536	2586	2638	2691	2745	2800	2856	2913	2971	3030	3091	3153	3216	3280	3346	3413

Bokföringsmässigt resultat

	-698	-681	-650	-619	-588	-558	-527	-496	-465	-435	-404	-374	-343	-313	-283	-286
--	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

Akkumulerat resultat

	-698	-1379	-2029	-2648	-3237	-3794	-4321	-4817	-5282	-5717	-6121	-6495	-6838	-7151	-7433	-7719
--	------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

Känslighetsanalys

År	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
Årtal	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
Snittränta i prognos	4,10%	4,10%	4,10%	4,10%	4,10%	4,10%	4,10%	4,10%	4,10%	4,10%	4,10%	4,10%	4,10%	4,10%	4,10%	4,10%
Totalt antal m2	2389,9	2389,9	2389,9	2389,9	2389,9	2389,9	2389,9	2389,9	2389,9	2389,9	2389,9	2389,9	2389,9	2389,9	2389,9	2389,9

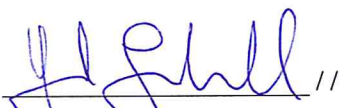
Årsavgift (kr/m2) enl prognos
respektive vid högre & lägre ränta

1 procent LÅGRE ränta	594	616	640	664	690	716	742	770	798	827	857	888	919	952	985	1020
Prognosränta	728	750	773	796	820	845	870	896	923	951	979	1008	1039	1070	1102	1135
1 procent HÖGRE ränta	863	885	906	928	950	973	997	1022	1048	1074	1101	1129	1158	1188	1219	1250
2 procent HÖGRE ränta	997	1019	1039	1059	1081	1102	1125	1148	1173	1198	1223	1250	1278	1306	1335	1366

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.
2. Årsavgiften fördelas på bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas andelstal.
3. Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
4. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas, och av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
5. De i denna kalkyl lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader, ytuppgifter och intäkter mm hänförs till vid tidpunkten för kalkylen upprättade kända förutsättningar. Angivna ytuppgifter för lägenheter och lokaler är cirkauppgifter baserade på ritningar.
6. Det åligger bostadsrättshavarna att teckna och vidmakthålla hemförsäkring, samt teckna bostadsrättstilläggs försäkring.
7. Föreningen tecknar ett gemensamt el-abonnemang och debiterar sedan ut hushållselen efter förbrukning.
8. Utöver årsavgiften kan föreningen komma att fakturera kostnad för uppvärmning, vatten och avlopp.
9. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
10. Bostadsrättshavaren tecknar enligt plan separat hyresavtal med föreningen avseende parkeringsplats i p huset

Borås 20202-12-27



STEFAN HANSSON

Borås 29 dec 22

Intygsgivare



Adv. Elias Martín


PETER BLOOM

INTYGSGIVARE



PETER BLOOM

BORÅS 2022-12-30

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2§

På uppdrag av den bildade bostadsrättsföreningen Atelier i Borås, org. nr 769638-6163 har undertecknad granskat föreningens ekonomiska plan. Undertecknad har tidigare granskat och intygat föreningens kostnadskalkyl. Sedan kostnadskalkylen upprättades har en ny och högre ränteoffert fått genomslag i planen.

Den ekonomiska planen innehåller såväl preliminära som kända uppgifter, vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga vid granskningen. De uppgifter som lämnats i ekonomiska planen är enligt min bedömning riktiga. Bygglov är beviljat. Beräkningar gjorda i den ekonomiska planen är baserade på såväl preliminära som kända uppgifter vilka är vederhäftiga. Minst tre lägenheter kommer att finnas i föreningens fastighet avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

Sedan tidpunkten för upprättandet av kostnadskalkylen vilken upprättades den 30 november 2020 har det allmänna ränte- och inflationsläget förändrats. Föreningen har därför valt att reducera amorteringarna de två första åren i den ekonomiska planen. De bibehåller en amorteringstid på 100 år. Åtgärderna framstår som ekonomiskt sunda givet det nya högre ränte- och inflationsläget.

Den ekonomiska planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för att kunna göra en bedömning av föreningens planerade verksamhet. Tillgängliga handlingar och faktiska uppgifter som lämnats överensstämmer med varandra och med övriga kända förhållanden. Undertecknad har kännedom om platsen. Beräkningar gjorda i den ekonomiska planen är vederhäftiga.

Min sammantagna bedömning är att bostadsrättsföreningen Ateliers ekonomiska plan är hållbar.

Följande handlingar har varit tillgängliga för granskning av kostnadskalkylen.

- Ekonomisk plan 2022 12 27
- Kostnadskalkyl 2020 11 30
- Registreringsbevis Brf Ateliers registreringsdatum 2020 04 20
- Registreringsbevis HanssonGruppen Erlataket AB, registreringsdatum 2018 06 19
- Bostadsrättsföreningen Ateliers stadgar registreringsdatum 2020 04 20
- Medlemsbrev 2022 12 27
- Ränteoffert Nordea 2022 12 22
- Köpekontrakt fastigheten 2017 02 24
- Protokoll bostadsrättsföreningen extra föreningsstämma
- Garanti osålda lägenheter 2021 03 01
- Beslut om bygglov, 2020 01 09
- Taxeringsvärdeberäkning 2021 02 11
- Beslut om ändring av lov 2020 12 18
- Totalentreprenadkontrakt 2021 02 28
- Situationsplan, A-ritningar, rumsbeskrivning samt teknisk beskrivning
- Bekräftelse Borås stad pågående klyvningsärende bildande av fastigheten Vulkanus 17
- Affärsförslag kredit Danske bank 2020 11 27
- Offert ekonomisk förvaltning Lots ekonomi 2020 09 02
- Av HSB Södra Älvsborg uppskattad kostnad för teknisk förvaltning, lokalvård och ekonomisk förvaltning 2020 10 05

Borås den 29 december 2022



Advokat Elias Martin

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler.

På uppdrag av bostadsrättsföreningen Atelier i Borås, org. nr 769638-6163 har undertecknad granskat ekonomisk plan daterad 2022-12-27.

Undertecknad har tidigare granskat föreningens kostnadskalkyl, och sedan dess har räntorna förändrats vilket visas i en ny ränteoffert som ligger till grund för ekonomiska planen.

Beräkningar gjorda i ekonomiska planen är baserade på såväl preliminära som kända uppgifter vilka är vederhäftiga. Detta innebär att min bedömning anser jag att ekonomiska planen framstår som hållbar.

Ekonomiska planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för att göra en bedömning av föreningens verksamhet.

Tillgängliga handlingar och faktiska uppgifter som lämnats i ekonomiska planen överensstämmer med varandra och med övriga kända förhållanden. Beräkningar gjorda i planen är vederhäftiga.

Efter tidpunkten då kostnadskalkylen upprättades har det allmänna ränte- och inflationsläget förändrats. Pga. detta har föreningen valt att reducera amorteringen de två första åren i den ekonomiska planen, men ändå valt att hålla kvar vid en 100 årig amorteringsplan

Med anledning av det nya ränte- och inflationsläget framstår åtgärden som ekonomiskt sund.

Om det efter att ekonomiska planen upprättats inträffar något som av väsentlig betydelse innebär en ändring av föreningens verksamhet. Får föreningen inte upplåta lägenheter innan ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats hos registreringsmyndigheten. Detta i enlighet med Bostadsrättslagen 3 kap 4§.

Minst 3 lägenheter kommer finnas i föreningens hus avsedda att upplåtas med bostadsrätt enligt ekonomiska planen, vilket innebär att jag anser att denna förutsättning för registrering av ekonomisk plan är uppfylld.

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2§

Följande handlingar var tillgängliga för granskning av kostnadskalkyl.

- Kostnadskalkyl 2022-12-27
- Kostnadskalkyl 2020-11-30
- Registreringsbevis Brf Ateliers registreringsdatum 2020-04-20
- Registreringsbevis Hansson Gruppen Erlataket AB, registreringsdatum 2018-06-19
- Bostadsrättsföreningen Ateliers stadgar registreringsdatum 2020-04-20
- Beslut om bygglov 2020-01-09
- Taxeringsvärdeberäkning 2021-02-11
- Beslut om ändring av lov 2020-12-18
- Totalentreprenadkontrakt 2021-02-28
- Situationsplan, A-ritningar, rumsbeskrivning samt teknisk beskrivning
- Köpekontrakt fastigheten 2017-02-24
- Protokoll bostadsrättsföreningen extra föreningsstämma
- Garanti osålda lägenheter 2021-03-01
- Bekräftelse Borås stad pågående klyvningsärende bildande av fastigheten Vulkanus 17
- Affärsförslag kredit Danske bank 2020-11-27
- Ränteoffert Nordea 2022-12-22
- Offert ekonomisk förvaltning Lots ekonomi 2020-09-02
- Av HSB Södra Älvsborg uppskattad kostnad för teknisk förvaltning, lokalvård och ekonomisk förvaltning 2020-10-05
- Medlemsbrev 2022-12-27

Borås den 30 december 2022



Peter Bloom

Av Boverket godkänd intygsgivare