

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BRÄNNINGE HAGAR

H A B O K O M M U N

ORG NR: 769630-4182



PLANEN HAR UTSÄNDSFÖRBEREJATS AV BYGGNADSBYRÅN I SAMBAND MED ÖVERGIVNINGEN AV PLANEN TILL BYGGNADSBYRÅN

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande rubriker:

A	Allmänna förutsättningar	sid 3
B	Beskrivning av fastigheten	sid 4-5
C	Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	sid 6
D	Finansieringsplan	sid 6
E	Beräkning av föreningens årliga kostnader/utbetalningar, Nyckeltal	sid 7-9
F,G	Beräkning av föreningens årliga inbetalningar samt föreningens insatser och avgifter	sid 10
H	Ekonomisk prognos	sid 11
I	Känslighetsanalys	sid 12
J	Särskilda förhållanden	sid 13

Bilaga Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Bränninge Hagar, org. nr. 769630-4182, i Habo kommun som registrerats hos Bolagsverket (2015-08-13) har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen kan även omfatta uteplats och mark som ligger i direkt anslutning till lägenheten.

Föreningen uppför 32 st bostadsrättslägenheter som flerbostadshus i 2-plan. Varje lägenhet har tillhörande förråd. Byggplatsarbetena för projektet startades under september 2021. Inflyttning i lägenheterna beräknas ske under februari och mars 2023. Upplåtelse beräknas ske under oktober 2022.

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 driftskostnader etc. grundar sig på vid tiden för ekonomiska planens upprättande kända förhållanden.

Enligt entreprenadkontrakt som är tecknat genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad av OBOS Bostadsutveckling AB.

Enligt entreprenadkontraktet svarar OBOS Bostadsutveckling AB under 6 månader efter avräkningsdagen för kostnaderna för de bostadsrätter som eventuellt är osålda. OBOS Bostadsutveckling AB köper därefter de osålda bostadsrätterna.

Fastigheten har förvärvats genom köp av aktiebolag. Köpeskillingen för aktiebolaget (aktier) motsvarar fastighetens marknadsvärde utan reduktion för latent skatteskuld. Fastigheten har därefter, genom underprisöverlåtelse, överförts till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastighetens, i aktiebolaget, bokförda värde tillika skattemässigt värde. Därefter likvideras bolaget genom OBOS Bostadsutveckling AB:s försorg och byggnaderna färdigställs av bostadsrättsföreningen på avtal i enlighet med den ekonomiska planen. Transaktionerna innebär att det uppstår en latent skatt. Skatten blir aktuell att betala bara om föreningen ändrar syfte och säljer sina fastigheter. Bokföringsmässigt värderas därför skatten till 0 kr. Den idag bedömda latent skatten uppskattas till ca 1,5 MSEK.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser lämnas i form av insatsgarantiförsäkring utställd av Gar-Bo Försäkring AB. För entreprenaden gäller entreprenadsäkerhetsförsäkring utställd av Gar-Bo Försäkring AB.

Föreningen kommer att teckna fullvärdesförsäkring av dess fastigheter med bostadsrättstillägg för medlemmar.

B BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckningar: Bränninge 3:378, Habo kommun, innehas med äganderätt

Adress: Kostigen nr 1-39

Fastigheternas areal: 7 966 kvm

Bostadsarea : 2 144 kvm, uppmätt på ritning

Bygglov: Erhållit 2020-11-19

Tomtmark/trädgård

Till varje lägenhet ingår i upplåtelsen uteplats eller loftbalkong/balkong. Utförande enligt särskild ritning. Det åvilar respektive bostadsrättshavare att ansvara för skötsel och underhåll av trädgård, uteplats och övriga markytor inom den upplåtna marken. Bostadsrättsföreningen sköter övrig tomtmark på fastigheten.

Parkering, förvaring, avfallshantering, gemensamma ytor

Det finns parkeringsmöjlighet till 1 bil per lägenhet. Parkeringsmöjlighet finns på gemensam parkeringsyta. Till varje lägenhet finns ett förråd. Molok finns för sortering av avfall. Inom bostadsrättsföreningen finns odlingsmöjlighet för dem lägenheter som inte har egen gräsyta. Det hör även till en gemensam sällskapsyta och lekplats till föreningen.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Antal våningar	2
Grundläggning	Betongplatta på mark
Stomme	Prefabricerade planelement
Bjälklag	Prefabricerade planelement
Yttertak	Betongtakpannor
Fasad	Liggande panel
Dörrsnickerier	Entrédörr med glasruta
Fönster	Träfönster, samtliga fönster har 3-glas isolerruta.
Innerväggar i lägenhet	Prefabricerade träelement och gipsskivor
Kök	Vitvaror: Fabrikat Bosch, vita. Skåp av fabrikat Vedum.
Uppvärmningssystem	Bergvärme
Ventilation	FTX
TV/data/tele	Mediacentral för tele, TV och data

Förråd

Grundläggning:	Platta på mark
Yttervägg:	Oisolerad träregelstomme. Fasad av liggande panel.
Yttertak:	Plåttak, grå
Dörr:	Nordan CYD 871

Trapphus

Grundläggning:	Platta på mark
Yttervägg:	Isolerad träregelstomme. Fasad av liggande panel.
Yttertak:	Betongtakpannor, röd
Dörr:	Entrédörr med glas
Trappa:	Furutrappa med slitskydd.
Golv:	Klinker.

Frontespis

Grundläggning:	Trätrall
Yttervägg:	Prefabricerade element
Yttertak:	Plåttak, grå

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entré hall	Ekparkett 13 mm	Målad gips	Folierad spånskiva
Kök	Ekparkett 13 mm	Målad gips	Folierad spånskiva
Bad, wc/dusch/ tvätt	Plastmatta	Fibo-trespo- skiva	Folierad spånskiva
Vardagsrum	Ekparkett 13 mm	Målad gips	Folierad spånskiva
Sovrum	Ekparkett 13 mm	Målad gips	Folierad spånskiva
Förråd, klädkammare	Ekparkett 13 mm	Målad gips	Folierad spånskiva

C BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Anskaffningskostnad för föreningens fastigheter, som skett genom köp av aktiebolaget Bränninge mark i Habo AB 15 080 000 kr

Entreprenadkontrakt med OBOS Bostadsutveckling AB (inklusive entreprenadkostnad, anslutningsavgifter, bygglov, kontroll, besiktning, konsulter, räntor, lagfart, försäljningskostnad, övriga bankkostnader, in-teckningskostnad och moms) samt 160 000 kr i föreningens kassa på avräkningsdagen 70 620 000 kr

Beräknad anskaffningskostnad 85 700 000 kr

Fastighetsskatt till och med fastställt värdeår ingår i entreprenaden.

D FINANSIERINGSPLAN

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

Fastighetslån totalt 30 000 000 kr
Fördelning, amortering och räntor enligt punkt E

Insatser 55 700 000 kr

Summa beräknad finansiering 85 700 000 kr

Pantbrev i fastigheten ligger som säkerhet för fastighetslånen. Föreningen tecknar fullvärdesförsäkring av dess fastigheter.

E FÖRENINGENS ÅRLIGA UTBETALNINGAR OCH FOND- AVSÄTTNINGAR

Lån	Belopp kronor	Bindn.tid	Ränta %	Amortering	Ränta kronor	Amort kronor	Summa kronor
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	13 500 000	Rörigt	3,41	rak 120 år	460 350	112 500	572 850
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	10 000 000	1 år	4,70	rak 120 år	470 000	83 333	553 333
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	6 500 000	4 år	4,96	rak 120 år	322 400	54 167	376 567
Summa lån	30 000 000	snitt	4,18%		1 252 750	250 000	1 502 750
Insatser (och ev upplåtelseavgifter)	55 700 000						
Föreningens projektkostnad	85 700 000						
Kapitalutgifter					1 252 750	250 000	1 502 750
Driftskostnader, föreningens gemensamma					264 kr/m ² BOA		565 000
Fondavsättning, yttre fastighetsunderhåll					35 kr/m ² BOA		75 000
Summa årsutbetalningar och fondavsättningar							2 142 750

Beräkningarna baseras på första året efter investeringslånets utbetalning.

Ränteutgift för totalt lån om 30 000 000 kr	<u>kronor</u>
snittränta, 4,18 %	1 252 750
Amortering 120 år	250 000

Beräknad kapitalutgift år 1	1 502 750
------------------------------------	------------------

Avsättning till fond för fastighetsunderhåll (35 kr/m ² BOA)	75 000
Driftkostnader och övriga kostnader	565 000
Fastighetsavgift (utgår ej de 15 första kalenderåren)	0
År 16 beräknas fastighetsavgiften till 57 000 kr	

Summa beräknade årliga utbetalningar och fondavsättningar totalt år 1	2 142 750
--	------------------

Föreningen beräknas vid övertagandet ha en likviditet på 160 000 kr. Räntan beräknas som av bankens offererade ränta + räntereserv. Räntan och amorteringen är redovisad med OBOS Banken offert daterad 2022-09-20 som grund och med ett påslag på räntan om 0,5 %-enhet i reserv.

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.

Gällande redovisningsregler medför att avskrivningar måste ske enligt rak plan på 100-120 år. Avskrivningar kan resultera i ett bokföringsmässigt resultatunderskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning) eller ekonomiska hållbarhet, se vidare sid 11.

Avskrivningar har beräknats på summan för byggprojektets uppförande (exklusive markförvärvet) 70 620 000 kr. Beräknad avskrivningsperiod 120 år, eller ca 588 000 kr årligen enligt rak plan. Det åligger föreningens styrelse att självt 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.

Föreningens driftskostnader

Driftskostnader	Föreningens kostnader år 1
<i>Förvaltningskostnader</i>	
Ekonomisk förvaltning	57 600
Teknisk förvaltning	35 000
Styrelsearvoden inkl soc kost	15 000
Revision	17 000
Fastighetsförsäkring	30 400
Övriga förvaltningskostnader	
<i>Förbrukningskostnader</i>	
Värme, varmvatten (köpt el)	80 000
Vatten, avlopp	120 000
El, gemensam	30 000
Hushållsel	Åvilar br-havaren
Sophämtning, avfall	50 000
Sopning av gata, sandning/snöröjning	15 000
IT, kabel-TV, bredband	Åvilar br-havaren
Övriga förbrukningskostn.	
<i>Skötsel</i>	
Fastighetsskötsel	30 000
Städning, trapphus och gem utrym.	30 000
Service tekniska inst.	20 000
Trädgård, gemensamma ytor	20 000
Driftsreserv	15 000
Summa	565 000

Föreningens driftkostnader år 1 är beräknade efter kostnadsläge september 2022.

Varje bostadsrättshavare

- bör teckna egen hemförsäkring
- ansvarar för skötsel och underhåll av värme-, ventilation-, och varmvattenproducerande anläggning samt framtida utbyte
- har eget abonnemang gällande förbrukning av hushållsel samt data, tele och tv

Nyckeltal i kr per kvadratmeter BOA (kronor)
(beräknat på en BOA om 2 144 kvm)

	kr/kvm
Anskaffningskostnad	39 972
Belåning (slutfinansiering)	13 993
Insats	25 979
Årsavgift, snitt	999
Föreningens driftkostnad	264
Lägenhetsinnehavarnas beräknade drift	91
Avsättning till yttre underhåll	35
Avskrivning byggnader	274
Amortering	117
Övriga nyckeltal	
Lån per lägenhet 53 kvm i kr utifrån andelstal	780 784
Lån per lägenhet 67 kvm i kr utifrån andelstal	937 500
Lån per lägenhet 82 kvm i kr utifrån andelstal	1 094 216
Belåning i förhållande till anskaffningskostnad	35,0%

F FÖRENINGENS ÅRLIGA INBETALNINGAR

Beräkningarna baseras på första årets inbetalningar.

	<u>kronor</u>
Årsavgifter, 32 st lägenheter	2 142 750
Summar beräknade årliga inbetalningar, totalt år 1	2 142 750

G REDOVISNING AV FÖRENINGENS INSATSER OCH AVGIFTER

Lgh nr	Bostads- area m ²	Lägenhets- beskrivning	Insats Kr	Insats kr/m ²	Andelstal %	Års- avgift kr/år	Månads- avgift kr/mån	Års- avgift kr/m ²	Kostnad ber. el kr/mån	Kostnad ber. IT kr/mån	Summa beräknad månads kostnad
01-1001	53	2rok	1 350 000	25 472	2,6026%	55 767	4 647	1 052	247	195	5 090
01-1002	67	3rok	1 650 000	24 627	3,1250%	66 961	5 580	999	313	195	6 088
01-1003	67	3rok	1 725 000	25 746	3,1250%	66 961	5 580	999	313	195	6 088
01-1004	53	2rok	1 350 000	25 472	2,6026%	55 767	4 647	1 052	247	195	5 090
01-1101	53	2rok	1 325 000	25 000	2,6026%	55 767	4 647	1 052	247	195	5 090
01-1102	67	3rok	1 600 000	23 881	3,1250%	66 961	5 580	999	313	195	6 088
01-1103	67	3rok	1 750 000	26 119	3,1250%	66 961	5 580	999	313	195	6 088
01-1104	53	2rok	1 450 000	27 358	2,6026%	55 767	4 647	1 052	247	195	5 090
02-1001	81	4rok	2 075 000	25 617	3,6474%	78 154	6 513	965	378	195	7 086
02-1002	67	3rok	1 725 000	25 746	3,1250%	66 961	5 580	999	313	195	6 088
02-1003	67	3rok	1 675 000	25 000	3,1250%	66 961	5 580	999	313	195	6 088
02-1004	81	4rok	2 125 000	26 235	3,6474%	78 154	6 513	965	378	195	7 086
02-1101	81	4rok	2 000 000	24 691	3,6474%	78 154	6 513	965	378	195	7 086
02-1102	67	3rok	1 775 000	26 493	3,1250%	66 961	5 580	999	313	195	6 088
02-1103	67	3rok	1 650 000	24 627	3,1250%	66 961	5 580	999	313	195	6 088
02-1104	81	4rok	2 075 000	25 617	3,6474%	78 154	6 513	965	378	195	7 086
03-1001	53	2rok	1 475 000	27 830	2,6026%	55 767	4 647	1 052	247	195	5 090
03-1002	67	3rok	1 750 000	26 119	3,1250%	66 961	5 580	999	313	195	6 088
03-1003	67	3rok	1 750 000	26 119	3,1250%	66 961	5 580	999	313	195	6 088
03-1004	53	2rok	1 500 000	28 302	2,6026%	55 767	4 647	1 052	247	195	5 090
03-1101	53	2rok	1 425 000	26 887	2,6026%	55 767	4 647	1 052	247	195	5 090
03-1102	67	3rok	1 725 000	25 746	3,1250%	66 961	5 580	999	313	195	6 088
03-1103	67	3rok	1 775 000	26 493	3,1250%	66 961	5 580	999	313	195	6 088
03-1104	53	2rok	1 400 000	26 415	2,6026%	55 767	4 647	1 052	247	195	5 090
04-1001	81	4rok	2 175 000	26 852	3,6474%	78 154	6 513	965	378	195	7 086
04-1002	67	3rok	1 725 000	25 746	3,1250%	66 961	5 580	999	313	195	6 088
04-1003	67	3rok	1 750 000	26 119	3,1250%	66 961	5 580	999	313	195	6 088
04-1004	81	4rok	2 200 000	27 160	3,6474%	78 154	6 513	965	378	195	7 086
04-1101	81	4rok	2 100 000	25 926	3,6474%	78 154	6 513	965	378	195	7 086
04-1102	67	3rok	1 775 000	26 493	3,1250%	66 961	5 580	999	313	195	6 088
04-1103	67	3rok	1 775 000	26 493	3,1250%	66 961	5 580	999	313	195	6 088
04-1104	81	4rok	2 100 000	25 926	3,6474%	78 154	6 513	965	378	195	7 086
BOA	2 144		55 700 000		100,00%	2 142 750					
Antal	32										

Talen i tabellen ovan kan vara justerade.

Kostnad för bostadsrättshavarnas egen elförbrukning samt IT, kabel-tv, bredband ingår inte i årsavgiften men redovisas som preliminär beräkning i orangemarkerat fält ovan. Kostnaden kan variera för olika hushåll exempelvis beroende på antalet boende och konsumtionsmönster.

Andelstalet är beräknat med 80 % på bostadens bostadsyta och 20% på antalet lägenheter och är ett tal för beräkning av årsavgiften.

H EKONOMISK PROGNOSES

Ekonomisk likviditetsprognos (tusental kronor)

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Utbetalningar								
Räntor ¹⁾	1 253	1 242	1 232	1 221	1 211	1 344	1 423	1 359
Amortering ²⁾	250	250	250	250	250	250	250	250
Driftskostnader ⁴⁾	565	576	588	600	612	624	689	760
Fastighetsavgift								57
Summa års utbetalningar	2 068	2 069	2 070	2 071	2 073	2 218	2 362	2 426
Inbetalningar								
Årsavgifter ⁵⁾	2 143	2 186	2 229	2 274	2 319	2 366	2 612	2 884
Årsavgifter kr/m ²	999	1 019	1 040	1 061	1 082	1 103	1 218	1 345
Årets nettobetalningar	75	117	160	203	247	148	250	458
Föreningens kassa								
Ingående saldo	160							
Kassabehållning ⁶⁾	235	352	512	715	961	1 109	1 622	3 601
Varav ackumulerad avsättning till yttre underhållsfond ³⁾	75	152	232	314	398	485	158	661

Bokföringsmässig resultatprognos (tusentals kronor)

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Kostnader								
Räntor ¹⁾	1 253	1 242	1 232	1 221	1 211	1 344	1 423	1 359
Avsättning underhållsfond ³⁾	75	77	78	80	81	83	91	101
Driftskostnader ⁴⁾	565	576	588	600	612	624	689	760
Fastighetsavgift								57
Avskrivning byggnader 120 år	588	588	588	588	588	588	588	588
Summa årskostnader	2 481	2 484	2 486	2 489	2 492	2 639	2 792	2 865
Intäkter								
Årsavgifter ⁵⁾	2 143	2 186	2 229	2 274	2 319	2 366	2 612	2 884
Bokföringsmässigt resultat	-338	-298	-257	-215	-173	-274	-180	19
Ackumulerat resultat	-338	-636	-893	-1 108	-1 281	-1 555	-2 374	-2 572

Förutsättningar för prognos och känslighetsanalys

1) Räntesats under prognosperioden är år 1-5 4,18%, år 6-10 4,68% och år 11-16 5,18%.

Hänsyn har inte tagits till att lånen är bundna.

2) Amortering enligt rak plan i 120 år. I denna prognos redovisas endast amorteringar, då dessa påverkar årsavgifterna och därmed föreningens likviditet.

3) Avsättning till underhållsfond ökar med antagen inflation 2 % per år.

4) Driftskostnader beräknas öka med antagen inflation 2 % per år.

5) Årsavgiften är beräknad att öka 2 % per år. Årsavgifterna kan komma att ökas ytterligare vissa år för att möta höjd ränta och fastighetsavgift.

6) Underhållsfonden förutsätts inte användas under prognosperioden år 1-10. Då byggnaderna uppförs med träpanel kommer ett visst behov av underhåll att uppstå och den ekonomiska omfattningen är uppskattad till 800 000 msek under år 11. Kostnaden för underhållet bekostas av den yttre underhållsfonden och kommer inte att påverka årsavgifterna.

Antagen inflation är 2 % per år, vilket är lika med Sveriges Riksbanks långsiktiga inflationsmål.

Siffrorna i prognosen är avrundade till närmaste tusental.

I KÄNSLIGHETSANALYS

Räntescenarios

Snittränta i prognosen år 1-5 ca 4,18%

Årsavgift (kr/m²) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre ränta

År	1 %-enhet lägre ränta	Ränta prognos	1 %-enhet högre ränta
1	859	999	1 139
2	881	1 019	1 158
3	902	1 040	1 177
4	924	1 061	1 197
5	947	1 082	1 217
6	969	1 103	1 238
11	1 090	1 218	1 347
16	1 223	1 345	1 468

Inflationsscenarios

Inflation i prognosen 2,00%

Årsavgift (kr/m²) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre inflation

År	1 %-enhet lägre inflation	Inflation prognos	1 %-enhet högre inflation
1	999	999	999
2	1 016	1 019	1 022
3	1 034	1 040	1 046
4	1 051	1 061	1 070
5	1 069	1 082	1 095
6	1 088	1 103	1 120
11	1 184	1 218	1 256
16	1 290	1 345	1 408

Exempel: Årsavgiftsförändring per lägenhet

53 m² per år/mån

1 % lägre ränta, avgår	7 416 / 618
1 % högre ränta, tillkommer	7 416 / 618
2 % högre ränta, tillkommer	14 832 / 1 236
3 % högre ränta, tillkommer	22 248 / 1 854

J SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- 1 Föreningens lägenheter kommer att upplåtas med ett utförande i enlighet med de entreprenadkontrakt som har upprättats mellan Bostadsrättsföreningen Bränninge Hagar och OBOS Bostadsutveckling AB.
- 2 Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan utvändiga arbeten och samtliga lägenheter i sin helhet är färdigställda. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
- 3 Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för att utföra efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.

Styrelsen ansöker samtidigt om tillstånd hos Bolagsverket att uppbära insatser om 55 700 000 kr från köpare av bostadsrättslägenheter i föreningens fastighet.

Enligt digital signering

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BRÄNNINGE HAGAR

Leif Vettegård

Fredrik Rönneke

Linus Ståhl

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Bränninge Hagar, med org.nr 769630-4182 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.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka räntekostnader, amortering, avsättningar till yttre fonden och övriga driftkostnader. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka föreningens kostnader. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att avsättning görs för yttre underhåll, de boende svarar för inre underhållet, det finns en buffert i ränteberäkningen och att lånen amorteras från år 1 bedömer vi planen som hållbar.

Lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Med anledning av att det rör sig om nyproduktion varvid ett flertal kontrollinstanser har funnits har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt då det inte kan antas tillföra något av betydelse för granskningen.

Beräknad slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv har angivits i den ekonomiska planen.

Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

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

De underlag som legat till grund för granskningen redovisas i bilaga 1.

Enligt digital signering

Per Envall
Civilekonom
Gar-Bo Besiktning AB

Maximilian Eldberg
Jur kand
Gar-Bo Besiktning AB

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärdade intyg angående ekonomiska planer. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

Bilaga 1

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan enligt digital signering

Stadgar för Föreningen registrerade 2020-04-14

Registreringsbevis för Föreningen

Bygglov dat. 2020-11-19

Totalentreprenadkontrakt dat. 2021-11-01

Köpekontrakt och köpebrev dat. 2022-05-01

Aktieöverlåtelseavtal inkl bilagor dat. 2022-05-05

Transportköp dat. 2022-05-10

Offert för finansieringen av Föreningen dat. 2022-09-22

Utdrag ur fastighetsregistret