

28 augusti 2023

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÅKERBLOMMAN

M Ö R B Y L Å N G A K O M M U N

ORG NR: 769639-0785



Bilden är en illustration som kan avvika från avtalat utförande

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 Åkerblomman, org. nr. 769639–0785, i Mörbylånga kommun som registrerats hos Bolagsverket 2020-09-28 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Bebyggelsen utgörs av 17st bostäder i radhus i 2-plan. Varje lägenhet har även tillhörande förråd. Byggplatsarbetena startades under Q3 2022. Inflyttning i lägenheterna beräknas ske under Q4 2023. Upplåtelse beräknas ske under september 2023.

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

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. grundar sig på kostnadsläge augusti 2023.

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, överförs 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 säljer hel eller del av sin fastighet. Bokföringsmässigt värderas därför skatten till 0 kr. Den idag bedömda latent skatten uppskattas till ca 1,340 Mkr.

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: Mörbylånga Björnhovda 2:159, innehas med äganderätt.

Adress: Tommy Eliassons väg 8A-E, 10A-D, 12A-D samt 14A-D,
386 31 Färjestaden

Fastighetens areal: Totalt 4 861 kvm.

Bostadsarea: 1 819 kvm, uppmätt på ritning

Bygglov: Beviljat 2021-05-20

Bebyggelsen utgörs av fyra radhus i 2-plan, innehållande totalt 17 lägenheter på 107 kvm och komplementbyggnader i form av förråd och teknikrum.

Tomtmark/trädgård

För lägenheterna ingår i upplåtelsen har ett förråd och en parkering på gemensam parkering. Uteplats med trätrall alternativt plattor på husets fram och baksida trätrall till alla bostäder. Tomtmarken för de olika bostäderna varierar beroende på läge. Den avgränsas av häck med utförande enligt särskild ritning. Det åvilar respektive bostadsrättshavare att ansvara för skötsel och underhåll av trädgård, uteplats och övriga markytor inom den egna ”tomten”.

Parkering, förvaring, avfallshantering, gemensamma ytor

Parkering, en plats per lägenhet, sker på gemensam biluppställningsplats i anslutning till lägenheten. Samtliga lägenheter har ett eget utvändigt förråd, i anslutning till huset alternativt i gemensam länga i närheten av bostaden. På föreningens fastighet finns källsorteringsplats för sortering av avfall.

På fastigheten finns även en gemensam lekplats och gillplats. Denna yta samt gemensamma parkeringar, grusgångar och källsortering sköts av bostadsrättsföreningen.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Antal våningar	2
Grundläggning	Betongplatta på mark
Stomme	Prefabricerade volymbyggda träelement
Bjälklag	Prefabricerade volymbyggda träelement
Yttertak	Prefabricerade takstolar med betongpannor
Fasad	Stående panel
Dörrsnickerier	Entrédörr, fabrikat Nordan
Fönster	Aluminiumklädda träfönster av har 3-glas isolerruta.
Innerväggar i lägenhet	Prefabricerade träelement och gipsskivor
Kök	Inredning från Vedum. Vitvaror: Fabrikat Bosch.
Uppvärmningssystem	Frånluftsvärmepump, radiatorer
Ventilation	Självdrag, refresh ventiler i yttervägg
TV/data/tele	Lägenheten är ansluten till fiber

Förråd

Grundläggning	Betongplatta på mark
Yttervägg	Oisolerad träregelstomme
Yttertak	Sedum
Golv	Betong

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entré, kapprum	Ekgolv	Vitmålad gips	Folierad spånskiva
Kök	Ekgolv	Vitmålad gips	Folierad spånskiva
WC/D/tvätt	Plastmatta	Fibo-trespo	Folierad spånskiva
Vardagsrum	Ekgolv	Vitmålad gips	Folierad spånskiva
Sovrum	Ekgolv	Vitmålad gips	Folierad spånskiva
Bad	Plastmatta	Fibo-trespo	Folierad spånskiva

Kortfattad rumsbeskrivning förråd

Golv	Väggar	Tak
Betong	Öppet regelverk	Glespanel

C **BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV**

Anskaffningskostnad för föreningens fastigheter, som skett genom köp av aktiebolaget Björnhovda Mark i Färjestaden AB	9 730 000 kr
Entreprenadkontrakt med OBOS Bostadsutveckling AB (inklusive entreprenadkostnad, anslutningsavgifter, bygglov, kontroll, besiktning, konsulter, räntor, lagfart, försäljningskostnad, övriga bankkostnader, in-teckningskostnad och moms) samt 85 000 kr i föreningens kassa på avräkningsdagen	49 970 000 kr
Beräknad anskaffningskostnad	59 700 000 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 Fördelning, amortering och räntor enligt punkt E	22 670 000 kr
Insatser	37 030 000 kr
Summa beräknad finansiering	59 700 000 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	Löptid år	Bindn.tid	Ränta %	Amortering	Ränta kronor	Amort kronor	Summa kronor
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	5 668 000	120	4 år	4,79	rak 120 år	271 497	47 233	318 730
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	7 557 000	120	5 år	4,73	rak 120 år	357 446	62 975	420 421
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	9 445 000	120	7 år	4,64	rak 120 år	438 248	78 708	516 956
Summa lån	22 670 000		snitt	4,71%		1 067 191	188 916	1 256 107
Insatser (och ev upplåtelseavgifter)	37 030 000							
Föreningens projektkostnad	59 700 000							
Kapitalutgifter						1 067 191	188 916	1 256 107
Driftskostnader, föreningens gemensamma						170 kr/m ² BOA		310 000
Fondavsättning, yttre fastighetsunderhåll						40 kr/m ² BOA		73 000
Summa årsutbetalningar och fondavsättningar								1 639 107

Beräkningarna baseras på första året efter investeringslånets utbetalning.

Ränteutgift för totalt lån om 22 670 000 kr kronor
 Snittränta, 4,71 % 1 067 191
 Amortering rak 120år 161 929

Beräknad kapitalutgift år 1 1 256 107

Driftkostnader och övriga kostnader 310 000
 Avsättning till fond för fastighetsunderhåll (40 kr/m² BOA) 73 000
 Fastighetsavgift (utgår ej de 15 första kalenderåren) 0
 År 16 beräknas fastighetsavgiften till 212 484 kr

**Summa beräknade årliga utbetalningar och fondavsättningar
totalt år 1 1 639 107**

Föreningen beräknas vid övertagandet ha en likviditet på 85 000 kr. Räntan beräknas som av bankens offererande ränta + räntereserv. Räntan och amortering är redovisad med en ränteindikation från SBAB daterad 2023-08-17 som grund och med ett påslag på räntan om 0,25%-enheter i reserv. OBOS Bostadsutveckling AB lämnar ett årsavgiftsbidrag till föreningen genom ett tilläggsavtal under år 1–2. 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) 49 970 000 kr. Beräknad avskrivningsperiod 120 år, eller 416 417 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 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	39 000	
Styrelsearvoden inkl soc kost	15 000	
Revision	30 000	
Fastighetsförsäkring	26 000	
<i>Förbrukningskostnader</i>		
Värme, varmvatten (köpt el)		Åvilar br-havaren
Vatten, avlopp	100 000	
Hushållsel		Åvilar br-havaren
Sophämtning, avfall	45 000	
IT, kabel-TV, bredband		Åvilar br-havaren
<i>Skötsel</i>		
Serviceavtal	5 000	
Trädgård, gemensamma ytor	40 000	
Driftsreserv	10 000	
Summa	310 000	

Föreningens driftkostnader år 1 är beräknade efter kostnadsläge augusti 2023.

Varje bostadsrättshavare

- bör teckna egen hemförsäkring
- ansvarar för skötsel och underhåll av värme-, ventilation-, och varmvattenproducerande anläggning samt framtida utbyte om detta är placerat inom lägenheten
- ansvarar för skötsel och underhåll av tomtmark i anslutning till lägenheten
- har eget abonnemang gällande förbrukning av värme/varmvatten, hushållsel samt IT (bredband via fiber).

Nyckeltal i kr per kvadratmeter BOA (kronor)

(Beräknat på en BOA om 1 819 kvm)

	kr/kvm
Anskaffningskostnad	32 820
Belåning (slutfinansiering)	12 463
Insats	20 357
Årsavgift, snitt	751
Föreningens driftkostnad	170
Lägenhetsinnehavarnas beräknade drift	174
Avsättning till yttre underhåll	40
Avskrivning byggnader	229
Amortering	104
Övriga nyckeltal	
Nettoskuldsättning per lägenhet 107 kvm i kr utifrån andelstal	1 328 529
Belåning i förhållande till anskaffningskostnad	38%

F FÖRENINGENS ÅRLIGA INBETALNINGAR

Beräkningarna baseras på första årets inbetalningar.

	<u>kronor</u>
Årsavgifter, 17st lägenheter	1 366 216
Årsavgiftsbidrag	272 891

Summar beräknade årliga inbetalningar, totalt år 1 1 639 107

G REDOVISNING AV FÖRENINGENS INSATSER OCH AVGIFTER

Lgh nr	Bostads- area m ²	Insats Kr	Insats kr/m ²	Andelstal %	Års- avgift kr/år	Månads- avgift kr/mån	Års- avgift kr/m ²	Kostnad ber. värme kr/mån	Kostnad ber. el kr/mån	Kostnad ber. IT kr/mån	Summa beräknad månads kostnad
01-1001	107	2 295 000	21 449	5,8824%	80 366	6 697	751	686	564	300	8 247
01-1002	107	2 095 000	19 579	5,8824%	80 366	6 697	751	686	564	300	8 247
01-1003	107	2 095 000	19 579	5,8824%	80 366	6 697	751	686	564	300	8 247
01-1004	107	2 595 000	24 252	5,8824%	80 366	6 697	751	686	564	300	8 247
02-1001	107	2 395 000	22 383	5,8824%	80 366	6 697	751	686	564	300	8 247
02-1002	107	1 895 000	17 710	5,8824%	80 366	6 697	751	686	564	300	8 247
02-1003	107	2 095 000	19 579	5,8824%	80 366	6 697	751	686	564	300	8 247
02-1004	107	2 395 000	22 383	5,8824%	80 366	6 697	751	686	564	300	8 247
03-1001	107	1 995 000	18 645	5,8824%	80 366	6 697	751	686	564	300	8 247
03-1002	107	1 795 000	16 776	5,8824%	80 366	6 697	751	686	564	300	8 247
03-1003	107	2 175 000	20 327	5,8824%	80 366	6 697	751	686	564	300	8 247
03-1004	107	2 495 000	23 318	5,8824%	80 366	6 697	751	686	564	300	8 247
04-1001	107	2 395 000	22 383	5,8824%	80 366	6 697	751	686	564	300	8 247
04-1002	107	2 095 000	19 579	5,8824%	80 366	6 697	751	686	564	300	8 247
04-1003	107	1 885 000	17 617	5,8824%	80 366	6 697	751	686	564	300	8 247
04-1004	107	1 885 000	17 617	5,8824%	80 366	6 697	751	686	564	300	8 247
04-1005	107	2 450 000	22 897	5,8824%	80 366	6 697	751	686	564	300	8 247
BOA	1 819	37 030 000		100,00%	1 366 216						
Antal	17										

Talen i tabellen ovan kan vara justerade.

Kostnad för bostadsrättshavarnas egen värme/varmvatten, elförbrukning, samt IT ingår inte i årsavgiften men redovisas som preliminär beräkning i orange markerat fält ovan. Kostnaden kan variera för olika hushåll exempelvis beroende på antalet boende och konsumtionsmönster.

Årsavgiften år 1–2 är beräknat efter årsavgiftsbidrag. Ett separat avtal har tecknats mellan föreningen och OBOS Bostadsutveckling AB. Årsavgiftsbidraget betalas ut under en tvåårsperiod och beloppet är preliminärt framräknat, slutligt belopp fastställt vid slutplacering av föreningens långsiktiga fastighetslån. Årsavgiften år 3 beräknas att öka med 18% om snitträntan vid perioden är 4,71%.

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⁾	1 067	1 058	1 049	1 041	1 032	1 086	978	934
Amortering ²⁾	189	189	189	189	189	189	189	189
Driftskostnader ⁴⁾	310	316	323	329	336	342	378	417
Fastighetsavgift								212
Summa årsutbetalningar	1 566	1 563	1 561	1 558	1 556	1 617	1 545	1 752
Inbetalningar								
Årsavgifter ⁵⁾	1 366	1 394	1 641	1 674	1 708	1 742	1 923	2 123
Årsavgifter kr/m ²	751	766	902	920	939	958	1 057	1 167
Årsavgiftsbidrag ⁶⁾	273	273						
Årets nettobetalingar	73	103	81	116	152	125	378	371
Föreningens kassa								
Ingående saldo	85							
Kassabehållning ⁹⁾	158	261	342	457	609	734	1 142	3 430
Varav ackumulerad avsättning till yttre underhållsfond ³⁾	73	148	226	305	387	472	82	568

Bokföringsmässig resultatprognos (tusentals kronor)

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Kostnader								
Räntor ¹⁾	1 067	1 058	1 049	1 041	1 032	1 086	978	934
Avsättning underhållsfond ³⁾	73	74	76	77	79	81	89	98
Driftskostnader ⁴⁾	310	316	323	329	336	342	378	417
Fastighetsavgift								212
Avskrivning byggnader 120 år	416	416	416	416	416	416	416	416
Summa årskostnader	1 867	1 865	1 864	1 863	1 863	1 925	1 862	2 078
Intäkter								
Årsavgifter ⁵⁾	1 366	1 394	1 641	1 674	1 708	1 742	1 923	2 123
Årsavgiftsbidrag ⁶⁾	273	273						
Bokföringsmässigt resultat	-228	-199	-223	-189	-155	-183	62	45
Ackumulerat resultat	-228	-426	-649	-838	-993	-1 176	-1 484	-806

Förutsättningar för prognos och känslighetsanalys

- Räntesats under prognosperioden är år 1-5 4,71%, år 6-16 5,0%.
Hänsyn har inte tagits till att lånen är bundna.
- Amortering enligt rak plan i 120 år. I denna prognos redovisas endast amorteringar, då dessa påverkar årsavgifterna och därmed föreningens likviditet.
- Avsättning till underhållsfond ökar med antagen inflation 2 % per år.
- Driftskostnader beräknas öka med antagen inflation 2 % per år.
- Årsavgiften år 1 och 2 är beräknad efter årsavgiftsbidrag. Årsavgiften år 3 kan behöva regleras med 18% för att täcka föreningens löpande kostnader. Årsavgiften kan komma öka ytterligare kommande år för att täcka avsättning till underhållsfonden. Årsavgiften år 1 och 2 samt från 4 och framåt är beräknad att öka med antagen inflation om 2% per år.
- Tilläggsavtal har tecknats mellan föreningen och OBOS Bostadsutveckling AB rörande årsavgiftsbidraget. Insättning kommer ske kvartalsvis i efterskott under 24 månader.
- 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 850 tsek 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

Räntescenarier

Snittränta i prognosen år 1-5 ca 4,71%

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	626	751	876
2	643	766	890
3	780	902	1 025
4	799	920	1 042
5	818	939	1 059
6	838	958	1 077
11	943	1 057	1 172
16	1 058	1 167	1 276

Inflations scenarier

Inflation i prognosen år 1-5 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	751	751	751
2	764	766	768
3	898	902	907
4	914	920	927
5	930	939	948
6	946	958	969
11	1 033	1 057	1 084
16	1 128	1 167	1 212

Exempel: Årsavgiftsförändring per lägenhet 107 m² per år/mån

1 % lägre ränta, avgår	13 335 / 1 111
1 % högre ränta, tillkommer	13 335 / 1 111
2 % högre ränta, tillkommer	26 671 / 2 223
3 % högre ränta, tillkommer	40 006 / 3 334

J SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- 1 Kostnad för värme/varmvatten, elförbrukning samt tv, telefon och bredband skall erläggas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören.
- 2 Föreningens lägenheter kommer att upplåtas med ett utförande i enlighet med det entreprenadkontrakt som skall upprättas mellan Bostadsrättsföreningen Åkerblomman och OBOS Bostadsutveckling AB. Bostadsrättshavare som därutöver, med styrelsens tillstånd, önskar komplettera med ytterligare tillval svarar själv därför genom tillvalsavtal med totalentreprenören, OBOS Bostadsutveckling AB.
- 3 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.
- 4 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 37 030 000 kr från köpare av bostadsrättslägenheter i föreningens fastighet.

Enligt digital signering

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÅKERBLOMMAN

Elisabeth Berntsson

Roger Hjertonsson

Magnus Leijon

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Åkerblomman, med org.nr 769639-0785 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 och årsavgiftsbidrag 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 marginal i ränteberäkningen och 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

Annette Andersson
Civilekonom
Annan Utveckling AB

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda 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 2020-09-28

Registreringsbevis för Föreningen

Bygglov dat. 2021-05-20

Totalentreprenadkontrakt inkl bilagor dat. 2022-15-08

Tilläggsavtal till ovan totalentreprenadkontrakt dat. 2023-08-29

Aktieöverlåtelseavtal dat. 2022-08-05

Köpekontrakt samt köpebrev dat. 2022-08-01

Offert för finansieringen av Föreningen dat. 2021-10-19

Aktuella räntor dat. 2023-08-17

Utdrag ur fastighetsregistret



Verifikat

Transaktion 09222115557499794304

Dokument

Brf Åkerbloman ek plan inkl intyg

Huvuddokument

15 sidor

Startades 2023-09-01 10:51:34 CEST (+0200) av Per
Envall (PE)

Färdigställt 2023-09-05 10:14:21 CEST (+0200)

Signerande parter

Per Envall (PE)

GarBo

per.envall@gar-bo.se

+46706647348

Signerade 2023-09-05 09:26:40 CEST (+0200)

Annette Andersson (AA)

annette@annanutveckling.se

Signerade 2023-09-05 10:14:21 CEST (+0200)

Elisabeth Berntsson (EB)

elisabeth.berntsson@obos.se

Signerade 2023-09-05 09:25:27 CEST (+0200)

Roger Hjertonsson (RH)

roger.hjertonsson@gmail.com

Signerade 2023-09-04 08:07:12 CEST (+0200)

Magnus Leijon (ML)

magnus.leijon@evaimo.se

Signerade 2023-09-01 10:52:59 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

