

Ekonomisk plan

Bostadsrättsföreningen Trädgården i Herrhagen, org. nr 769639-4456

Erik Persson

Joackim Åkerfeldt

Robert Babic

Innehåll

1. Allmänna förutsättningar	2
Förutsättningar.....	2
Bostadsrättslagen.....	2
Underlag.....	2
Upplåtelse.....	2
2. Beskrivning av Fastigheten.....	4
3. Ekonomisk sammanställning.....	7
3A. Fastighetsförvärvet.....	7
3B. Finansiering.....	8
3C. Beräkning årliga kostader.....	9
3D. Intäkter.....	10
4. Redovisning av lägenheterna.....	11
5. Ekonomisk prognos.....	12
6. Känslighetsanalys.....	13
7. Särskilda förhållanden.....	14

1. Allmänna förutsättningar

Förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Trädgården i Herrhagen, org. nr 769639-4456, har registrerats hos Bolagsverket 2021-01-05. Föreningen har, enligt stadgarna registrerade 2021-01-05, till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder, i förekommande fall mark och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen avser att bedriva sin verksamhet såsom ett privatbostadsföretag (en så kallad äkta bostadsrättsförening).

Bostadsrättslagen

I enlighet med vad som föreskrivs i 3 kap 1 § i bostadsrättslagen (1991:614), har styrelsen upprättat nedanstående ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Underlag

Förening avser att förvärva fastigheten Idun 14 genom bolagsförvärv av Kvarnsveden Bostads AB, 556927-3534, som vid tidpunkten för tillträdesdagen är lagfaren ägare till fastigheten. Fastigheten Karlstad Idun 14 kommer därefter att genom s.k. underprisöverlåtelse motsvarande fastigheternas skattemässiga värde överföras till bostadsrättsföreningen mot bakgrund av gällande lagstiftning och praxis på området, se särskilt 23 kapitlet i inkomstskattelagen (1999:1229). Kvarnsveden Bostads AB kommer efter förvärvet av fastigheten avyttras för likvidation. För det fall föreningen i framtiden avyttrar fastigheterna kommer föreningens anskaffningskostnad ligga till grund för beräkning av eventuell skattepliktig vinst. Det skattemässiga omkostnadsbeloppet har beräknats till cirka 33 525 000 SEK.

Ekonomiska planen grundar sig på den bedömda slutliga kostnaden för föreningens hus och framgår i Sektion 3a. Vidare, föreningens årliga kostnader och intäkter, grundar sig på vid tiden för upprättande av ekonomisk plan gällande kapitalkostnader samt bedömda driftkostnader och intäkter.

Upplåtelse

Exploatören avser att låta bygga 6 ytterligare bostadslägenheter utöver de redan befintliga 6 bostadslägenheterna. Bygglov beviljades 2020-12-03. Startbesked samt fastställande av kontrollplan 2021-05-26.

Entreprenaden skall regleras genom avtalsform ABT-06. Bolaget avser att överlåta fastighet och de garantier som följer entreprenad till Föreningen.

Bostadsrätterna beräknas att upplåtas under Juli 2021. Inflyttning beräknas att ske under Juli/Augusti 2021.

Säljaren står för samtliga kostnader för lagfart, pantbrev för föreningens lån, arvode till mäklare för försäljning av bostadsrätterna samt återstående produktionskostnader inkl. konsultarvoden enligt överlåtelseavtalets utformning.

Bankgaranti kommer att upprättas och registreras hos Bolagsverket som säkerhet för återbetalning av förskott enligt 5 kap. 5§ bostadsrättslagen (1991:614).

Säljaren har åtagit sig att garantera återköp av lägenheter som per 2022-01-31 ej upplåtits enligt avtal för osålda lägenheter.

Alla belopp anges i svenska kronor (SEK).

2. Beskrivning av Fastigheten

2.A

Fastighetsbeteckning	Karlstad Idun 14
Fastighetstyp	321 Hyreshusenhet, Bostäder och lokaler (Efter omtaxering 320) samt typkod 220.
Adress	Herrhagsgatan 2, 652 18 Karlstad
Läge	Fastigheten ligger i det populära området Herrhagen strax öster om stadens Centrum. I övrigt ligger fastigheten med närhet till service, skolor och kommunikationer.
Planförhållanden	Fastigheterna är belägen inom detaljplanerat område. Detaljplanen är från 1937-10-19 Akt 1780K-221/1937 samt 1780K-142/1951.
Servitut mm	Nyttjanderätt bostad, Akt 71/2140.
Taxeringsvärde	12 605 000 (Beräknad)
Areal Fastighet	Fastighetens areal är 1098 kvm
Area byggnad(-er)	Bostadsarea (enligt tidigare ägare och ritning) 759,6 kvm
	Total upplåten area 759,6 kvm
Antal bostadslägenheter	13
Antal lokaler	0
Byggnadsbeskrivning	En byggnad med 2 våningar, vind och källarplan samt ett gårdshus. Bostadslägenheter i storlekarna mellan 1 till 4 rum och kök. Samtliga lägenheter är nyligen genomgripande renoverade med nya kök, nya vitvaror, nya ytskikt. Blandat renoverade badrum och uppgraderade badrum sen tidigare.

2.B

Byggnad

Byggnadsår	1938
Värdeår	1974 (Beräknad)
Grund	Betong
Stomme/väggar	Betong/Trä
Bjälklag	Betong/Trä
Fasad	Trä
Yttertak	Falsad plåt huvudhuset och Tegel gårdshus
Fönster	3-glas fönster

Instalationer

Uppvärmning	Fjärrvärme. Vattenburen värme med radiatorer.
Ventilation	Självdreg / FTX efter ombyggnation
El- och VA-anslutning	Kommunal el- och VA-nät
Kommunikation	Fiber

Lägenheter

Invändig väggbehandling	Målat.
Invändig takbehandling	Målat.
Golvbeläggningar	Parkettgolv, vissa hallar har klikners
Kök	Utrustning: Hällspis, Kyl eller Kyl/frys, inbyggnadsugn, mikrovågsugn, diskmaskin, fläkt över spishäll, nya köksstommar. Bänskiva i laminat. Diskho i plåt.
Wc/Duschrum	Blandat plastmatta på golv och vägg samt några med Kaklad vägg och golv

Allmänna och gemensamma utrymmen

Sophantering	Sopkärl i markplan
Tvättstuga:	Tvättmaskin och torktumlare
Källare/vind	Lägenhetsförråd och gemensam tvättstuga i källare
Markanläggning	2 P-platser

Övrigt

Underhållsbehov

Teknisk statusbesiktning är planerad att utföras i Mars månad 2021. I besiktningen kommer det att framgå åtgärder/underhåll som bedöms vara i behov av att utföras år 1-11. Kostnader för åtgärderna finansieras dels av reparationsfond som ingår i föreningsanskaffningskostnad dels med medel som årligen sätts av till föreningens fond för yttre underhåll.

2 år

1. Enklara målning efter el- och belysningsbyte 10 000
2. Renovering balkonggolv 20 000
3. Renovering takluckor 5 000
4. Byte fjärrvärmeundercentral
150 000
5. Byte elkablar 100 000

3-10 år

6. Målningsarbeten Huvudbyggnad 258 750
 7. Målningsarbeten Gårdshus 77 500
 8. Återkommande besiktningar ex OVK, Energi ca 7 500
 9. Byte av källardörr 6 250
- Totalt: 443 750

Obligatorisk ventilationskontroll (s.k OVK-besiktning) för Herrhagsgatan 2 och ny energideklaration är genomförd. Kostnaden för OVK-besiktningen och energideklarationen ingår i reparationsfonden. Kostnader för åtgärder för att tillse att det föreligger godkänd OVK i bostadslägenheterna ingår i föreningens anskaffningskostnad.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad (inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen).

3. Ekonomisk sammanställning

3A. Fastighetsförvärvet

Förvärvskostnaden för Bostadsrättsföreningen Trädgården i Herrhagen, org. nr 769639-4456, är beräknad till 33 525 000 SEK.

Kostnadsslag	Belopp	Kr/kvm
Köpeskilling fastighet	9 151 321	
Köpeskilling aktier	20 604 909	
Reparationsfond	300 000	
Stämpelskatt, lagfart och pantbrev	143 770	
Byggherrekostnader, försäljningskostnader, övrigt m.m.	3 275 000	
Kassa	50 000	
Summa total och beräknad förvärvskostnad	33 525 000	44 135

3B. Finansiering

I nedanstående tabell presenteras föreningens finansieringsplan. Finansiering genom banklån grundar sig på lämnade offerter från Kreditinstitut utifrån gällande marknadsvillkor och är ett förslag från styrelsen. Den slutgiltiga faktiska räntenivån samt räntebindningsstrategi kan komma att förändras till den dag föreningen faktiskt handlar upp sin långsiktiga belåning.

Förening avser tillämpa rak amortering motsvarande ca 1,11% av föreningens ursprungliga lånebelopp.

Källa	Belopp	Ränta	Ränta	Amort	Bindn.tid	
	(Kr)	(%)	(Kr)	(Kr)	(År)	(Kr/kvm Boa)
Lån	3 000 000	2,00%	60 000	33 000	3	
Lån	3 000 000	2,00%	60 000	33 000	3	
Lån	3 000 000	2,00%	60 000	33 000	3	
Summa lån	9 000 000					11 848
Insatser och upplåtelseavgifter	24 475 000					32 221
Eget kapital i förvärvat AB	50 000					
Totalt	33 525 000	2,00%	180 000	99 000	3,00	

*Genomsnittlig Bindn.tid

Fondavsättning

Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fond för yttreunderhåll ske årligen enligt antagen underhållsplan alternativt med belopp motsvarande minst 0,1% av byggnadens taxeringsvärde. Styrelsen avser att avsätta ett belopp motsvarande 40 kr/kvm BOA och LOA vilket motsvarar ca 0,2 % av fastighetens beräknade taxeringsvärde.

Avsättning för yttre underhåll år 1 motsvarar: 30 384.

3C. Beräkning årliga kostnader

I tabell nedan presenteras bedömda drift/underhållskostnader. Bedömningen av de löpande driftkostnaderna har beräknats utifrån den normala kostnadsbilden för likvärdiga fastigheter. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det presenterade värdet.

Kapitalkostnader i nedanstående tabell är tagna från sammanställning enligt sektion 3B.

Driftkostnader som bostadsrättshavare av bostad tecknar eget avtal med leverantör och själv svarar för kostnaden är:

1. Hushållsel, 300-700 kr per månad
2. TV/bredband/telefoni, 300-600 kr per månad
3. Hemförsäkring, 200-500 kr per månad

Kostnadsslag	Belopp	Kr/kvm Boa o Loa
Kapitalkostnader enl 3B.	180 000	237
Amortering	99 000	130
Summa	279 000	367
Drift/underhållskostnader:		
Vatten och Avlopp	40 653	54
Värme och varmvatten	89 437	133
Fastighetsel	3 308	4
Fastighetsskötsel	25 067	33
Ekonomisk förvaltning	25 125	33
Revision	15 000	20
Försäkring inkl. BRF tillägg	20 296	27
Sophämtning	10 456	14
Trappstädning	9 115	12
Övrigt/löpande underhåll	7 841	10
Summa	246 298	339
Fastighetsskatt*	18 967	25
Yttre fond	30 384	40
Summa av beräknade årliga kostnader	574 649	757

*Fastighetsskatt är en kommunal fastighetsavgift och för närvarande gäller att man ska betala det lägsta beloppet av 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsbyggnaden inklusive tomtmark eller summan av 1 459 per bostadslägenhet. Statlig fastighetsskatt utgår med 1,0% av taxeringsvärdet för lokaler inklusive mark.

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men har beräknats till:

Mark bostäder	3 405 000	Mark lokal	-
byggnad bostäder	9 200 000	byggnad lokaler	-
Summa	12 605 000		

3D. Intäkter

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal och i förekommande fall även hyresintäkter. I kommande tabell nedan presenteras lägenheternas årsavgifter, gällande/bedömda hyresintäkter från P-platser och ev. övriga intäkter.

Intäkter	Belopp	Kr/kvm
Årsavgifter	566 009	
Hyresintäkter parkeringar*	8 640	
Totalt	574 649	

* Hyresintäkterna är beräknade på 2 p-platser med en hyra om 400/mån per plats. 10% vakansgrad.

4. Redovisning av lägenheterna

I följande tabell presenteras samtliga lägenheter med insatser, andelstal, årsavgifter m.m.

Lgh nr	Vån plan	Lgh Spec.	Ant. Rum	Yta	Insats	Upplåtelse-avgift	Totalt Insats och Upplåtelse-avgift	And. Tal	Årsavg	Månavg	Årsavg
			(r o k)	(kvm)	(kr)	(kr)	(kr)	(%)	(*) (kr)	(*) (kr/mån)	(*) kr/kvm boa
0901	Kv	GUP,**	2	33,6	1 050 000	105 000	1 155 000	4,4234%	27 000	2 250	804
0902	Kv	UP, GUP	1	20,8	900 000	90 000	990 000	2,7383%	22 740	1 895	1 093
0903	Kv	UP, GUP	1	27,5	950 000	95 000	1 045 000	3,6203%	25 140	2 095	914
0904	Kv	UP, GUP	2	35,3	1 050 000	105 000	1 155 000	4,6472%	27 540	2 295	780
1001	E	UP, GUP	3	61,0	1 700 000	170 000	1 870 000	8,0305%	49 141	4 095	806
1002	E	GUP	2	85,0	2 400 000	240 000	2 640 000	11,1901%	61 154	5 096	719
1003	E	GUP	4	106,0	2 700 000	270 000	2 970 000	13,9547%	66 152	5 513	624
1101	1	GUP	3	61,0	1 700 000	170 000	1 870 000	8,0305%	49 076	4 090	805
1102	1	GUP, B	2	85,0	2 350 000	235 000	2 585 000	11,1901%	61 150	5 096	719
1103	1	GUP	4	106,0	2 650 000	265 000	2 915 000	13,9547%	66 152	5 513	624
1301	Vind	GUP, B	2	34,4	1 200 000	120 000	1 320 000	4,5287%	28 832	2 403	838
1302	Vind	GUP, B	2	34,0	1 200 000	120 000	1 320 000	4,4760%	27 032	2 253	795
Gårdshus		GUP		70,0	2 400 000	240 000	2 640 000	9,2154%	54 898	4 575	784
Totalt	13 st lgh			759,6	22 250 000	2 225 000	24 475 000	100%	566 009	47 167	745

snitt kr/kvm boa.

Årliga intäkter P-platser

8 640

Totalt

574 649

Beteckningar:

B, Balkong
UP, Egen Uteplats
GUP, Gemensam Uteplats

* Avgift år 1. Avgiften avser varmhya (se sammanställning drift- och underhåll).
Givet antagandet om årlig ökning av driftkostnaderna så kommer förenings årliga kostnader att öka.
En höjning av årsavgifterna är därefter nödvändigt, se sektion ekonomisk prognos.

** Tillkommer 10,8 Kvm Biyta extra enligt bygglovsritning

5. Ekonomisk prognos

Antaganden Prognos:								
År	1	2	3	4	5	6	11	16
Inflation 2%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Snittränta enl. sektion 3B.	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Bostadsrättsarea	760	760	760	760	760	760	760	760
1. Resultatprognos								
Intäkter								
Årsavgifter	566 009	577 329	588 876	600 653	612 666	624 920	689 962	761 774
Hysesintäkter lokaler	-	-	-	-	-	-	-	-
Hysesintäkter P-platser	8 640	8 813	8 989	9 169	9 352	9 539	10 532	11 628
Summa	574 649	586 142	597 865	609 822	622 019	634 459	700 494	773 402
Kostnader								
Drift och Underhåll	246 298	251 224	256 248	261 373	266 601	271 933	300 236	331 485
Fastighetsavgift Bostäder	18 967	19 346	19 733	20 128	20 530	20 941	23 121	25 527
Fastighetsskatt Lokaler	-	-	-	-	-	-	-	-
Summa	265 265	270 570	275 982	281 501	287 131	292 874	323 357	357 012
Kapitalkostnader								
Låneräntor	180 000	178 200	176 418	174 654	172 907	171 178	162 789	154 811
Amortering = avskrivning*	99 000	99 000	99 000	99 000	99 000	99 000	60 000	60 000
Övriga avskrivningar*	390 377	390 377	390 377	390 377	390 377	390 377	429 377	429 377
Summa	669 377	667 577	665 795	664 031	662 285	660 555	652 166	644 188
Åretsresultat								
Avsättning underhållsfond	- 359 993	- 352 006	- 343 912	- 335 710	- 327 397	- 318 971	- 275 029	- 227 798
	30 384	30 992	31 612	32 244	32 889	33 546	37 038	40 893
2. Kassaflödesprognos								
Summa Intäkter	574 649	586 142	597 865	609 822	622 019	634 459	700 494	773 402
Summa Kostnader	- 934 642	- 938 148	- 941 777	- 945 532	- 949 416	- 953 429	- 975 523	- 1 001 199
Återföring övriga avskrivningar	390 377	390 377	390 377	390 377	390 377	390 377	429 377	429 377
Kassaflöde löpande drift	30 384	38 372	46 465	54 667	62 980	71 407	154 349	201 580
Accumulerat sk betalnetto	-	380 384	418 756	465 221	519 888	582 868	1 293 840	2 291 622
Accumulerad underhållsfond	-	30 384	61 376	92 987	125 231	158 120	332 696	525 443
Föreningens Likviditet	350 000	410 768	480 131	558 208	645 119	740 987	1 626 536	2 817 065

* Föreningen avser att tillämpa komponentavskrivning i enlighet med BFNAR 2012:1. Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Nedan framgår det beräknade avskrivningsunderlaget samt avskrivningsbelopp år 1.

Underlag för avskrivning: 24 468 862
 Avskrivningsbelopp: 489 377

Förenings årsavgifter täcker delar av detta till motsvarande amortering på föreningens långsiktiga lån. Detta då årsavgifterna är beräknade för att täcka föreningens löpande utbetalningar. Om övriga avskrivning tas med leder det till negativt resultat för föreningen men påverkar dock ej likviditeten och därmed inte heller årsavgiftens storlek. Föreningen kan i framtiden besluta om att ta ut hela eller ytterligare del av årliga avskrivningsbeloppet i årsavgiften. Efter att lån är slutamorterat låter föreningen det då gällande beloppet för amortering ingå i de uttagna årsavgifternas tills byggnaden är helt avskriven.

6. Känslighetsanalys

Känslighetsanalysen är baserad på angiven avgiftsnivå och redogör för hur mycket avgiften måste höjas per kvm om:

1. Räntestigning på 1% från ränta i ekonomisk plan
2. VA samt Uppvärmningskostnader skulle höjas med 15%
3. 15% bortfall pga ej betalda avgifter
4. Behov av ökad belåning pga finansiering oförutsedda kostnader. Lån baserad på 10% av totala taxeringsvärdet

Variabel	(kr/kvm boa)	Ökning (%)
Avgiftsnivå utgångsläge	745	0,00%
Räna +1%	118	15,90%
VA + Uppvärmning +15%	26	3,45%
Bortfallintäkter -15%	112	15,00%
Ökad belåning +10% av tax.värde	33	4,45%

Vidare är det även intressant att visa på hur de enskilda faktorerna Inflation och ränta har inverkan på Årsavgifterna över tid om de avviker från vad som anges i sektion 5. Detta presenteras i nedanstående tabell.

År	1	2	3	4	5	6	11	16
Enligt prognos:								
Årsavgift, totalt	566 009	577 329	588 876	600 653	612 666	624 920	689 962	761 774
Årsavgift, kr / kvm boa	745	760	775	791	807	823	908	1 003
Enligt ekonomisk plan +1%-enhet ökning räntor allt annat lika								
Årsavgift, totalt	656 009	684 159	710 390	734 947	758 045	779 880	875 563	959 154
Årsavgift, kr / kvm boa	864	901	935	968	998	1 027	1 153	1 263
Årsavgift, kr / kvm boa +/-	118	141	160	177	191	204	244	260
Enligt ekonomisk plan +2%-enhet ökning räntor allt annat lika								
Årsavgift, totalt	746 009	755 349	764 938	774 778	784 876	795 235	851 114	914 255
Årsavgift, kr / kvm boa	982	994	1 007	1 020	1 033	1 047	1 120	1 204
Årsavgift, kr / kvm boa +/-	237	234	232	229	227	224	212	201
Enligt ekonomisk plan +1%-enhet ökning i inflation allt annat lika								
Årsavgift, totalt	566 009	580 035	594 341	608 934	623 818	639 000	693 195	768 577
Årsavgift, kr / kvm boa	745	764	782	802	821	841	913	1 012
Årsavgift, kr / kvm boa +/-	-	4	7	11	15	19	4	9
Enligt ekonomisk plan +2%-enhet ökning i inflation allt annat lika								
Årsavgift, totalt	566 009	582 741	597 101	611 749	626 690	641 929	696 429	775 381
Årsavgift, kr / kvm boa	745	767	786	805	825	845	917	1 021
Årsavgift, kr / kvm boa +/-	-	7	11	15	18	22	9	18

7. Särskilda förhållanden

1. Bostadsrättshavarna skall erlægga insats med belopp som angivits i denna ekonomiska plan. Drift- och underhållskostnader, räntekostnader, fondavsättning och amortering skall finansieras genom medlem som innehar bostadsrätt betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas andelstal.
2. Upplåtelse-avgift, överlåtelseavgift och pantsättning kan tas ut efter beslut av styrelsen.
3. Några andra avgifter än det som redovisats i denna ekonomiska plan utgår inte, vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Uppgifterna i den ekonomiska planen hänför sig till vid tidpunkten kända uppgifter. Angivna ytor för lägenheter och lokaler är ungefärliga uppgifter baserade på av säljaren angiven information.
4. Bostadsrättshavarna skall på egen bekostnad hålla bostadsrättslägenheterna jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
5. Det åligger bostadsrättshavarna att teckna och vidmakthålla hemförsäkring.
6. Bostadsrättshaven betalar utöver årsavgiften för hushållsel, abonnemangsavgift för telefoni, bredband och tv.
7. I föreningens stadgar som bifogas framgår vad som gäller vid föreningens upplösning efter likvidation.

Erik Persson

Joackim Åkerfeldt

Robert Babic

[Denna ekonomiska plan undertecknas med avancerad elektronisk underskrift.]

Deltagare

ERIK PERSSON 910907-4519 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2021-07-07 16:43:34 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: ERIK PERSSON

Datum

Erik Persson
erik.perssonnn@gmail.com
910907-4519

Leveranskanal: E-post

JOAKIM ÅKERFELDT 720319-0397 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2021-07-07 17:45:38 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Joackim Åkerfeldt

Datum

Joakim Åkerfeldt
joakim.akerfeldt72@gmail.com
720319-0397

Leveranskanal: E-post

ROBERT BABIC 770403-6032 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2021-07-07 17:40:07 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: ROBERT BABIC

Datum

Robert Babic
robert.babic@ernet.se
770403-6032

Leveranskanal: E-post

Intyg enligt bostadsrättslagen 3 kap 2 §

Undertecknade har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Trädgården i Herrhagen med org.nr. 769639-4456, och får härmed avge intyg avseende en bedömning av preliminär kostnad enligt följande.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. Den ekonomiska planen är baserad på uppskattade uppgifter och på kända uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. I planen gjorda beräkningar framstår som vederhäftiga.

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 bedömningen av föreningens verksamhet, får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna skall täcka driftkostnader, räntekostnader, fondavsättningar och amorteringar. 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 och att de boende svarar för det inre underhållet bedömer vi planen som hållbar.

Med anledning av att en teknisk statusbesiktning genomförts har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt. Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad och intygar att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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).

På grundval av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder samt att däri gjorda antaganden framstår som hållbara och rimliga. Som underlag för bedömningen av den ekonomiska planen har handlingar enligt Bilaga 1 genomgått.

Stockholm 2021-07-11

Stockholm 2021-07-11

.....
Marcus Gyllenhammar

.....
Anders Gullbrandsson

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

[Detta intyg undertecknas med avancerad elektronisk underskrift.]

Bilaga till intyg avseende ekonomisk plan för Brf Trädgården i Herrhagen, org. nr. 769639-4456.

ekonomisk plan undertecknad 2021-07-07,
registreringsbevis Brf Trädgården i Herrhagen, 21-01-05
registreringsbevis A E Capital AB, 20-06-29,
registreringsbevis Kvarnsveden Bostads AB, 19-02-05
stadgar registrerade 21-01-05,
fastighetsdatautdrag, Merita Fastighetssök, 21-07-01,
bygglov, Karlstads kommun, 20-12-03,
startbesked, Karlstads kommun, 21-05-26,
garanti osålda lgh, A E Capital AB, 21-07-08,
garanti slutlig kostnad, A E Capital, 21-07-08,
entreprenadavtal, Ernet Bygg, 21-02-01,
teknisk statusbesiktning Ingenjörsteknik AB, 21-03-12,
intyg ang hyresförhållande, 21-07-08,
aktieöverlåtelseavtal, mellan AE Capital och Brf Trädgården i Herrhagen, 21-07-08,
köpekontrakt, mellan Kvarnsveden Bostads AB och Brf Trädgården i Herrhagen, 21-07-08
revers, mellan AE Capital och Brf Trädgården i Herrhagen, 21-07-08,
revers, mellan Kvarnsveden Bostads AB och Brf Trädgården i Herrhagen, 21-07-08,
kreditoffert, DB, 21-03-22,
offert fastighetsförsäkring, LF, 21-06-30,
taxeringsvärdeberäkning, odaterad,
värdeutlåtande, Fastighetsbyrån, 21-02-16
årsredovisning, Kvarnsveden Bostads AB, utkast 21-06-23

Deltagare

ANDERS GULLBRANDSSON 6806161631 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2021-07-11 08:16:41 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Anders Gullbrandsson

Datum

Anders Gullbrandsson
anders@gullbrandsson.se
708678010
6806161631

Leveranskanal: E-post

MARCUS GYLLENHAMMAR 861107-7432 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2021-07-11 11:13:18 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARCUS KARL PETER
GYLLENHAMMAR

Datum

Marcus Gyllenhammar
marcus@gyllenhammarna.com
861107-7432

Leveranskanal: E-post