

16 januari 2023

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN EBBAS TRÄDGÅRDAR

V Ä X J Ö K O M M U N

ORG NR: 769638-4093



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 Ebbas Trädgårdar, org. nr. 769638-4093, i Växjö kommun som registrerats hos Bolagsverket 2020-02-13 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.

Föreningen uppför 26st bostadsrättslägenheter i form av flerbostadshus i 2-och 3-plan. Varje lägenhet har även tillhörande förråd. Byggplatsarbetena för projektet startades under Q3 2021. Inflyttning i lägenheterna beräknas ske under mars 2023. Upplåtelse beräknas ske under februari 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 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 1,44 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: Hektaret 1 i Växjö kommun, innehas med äganderätt
Adress: Högvägen 2–4 och Kärrevägen 1–3, 352 58 Växjö
Fastighetens areal: Totalt 3 109 kvm
Bostadsarea : 1 583 kvm, uppmätt på ritning
Bygglov: Beviljat 2020-10-13

Bebyggelsen utgörs av fyra flerbostadshus, innehållande totalt 26 lägenheter och komplementbyggnad i form av teknikhus.

Tomtmark/trädgård

Till varje lägenhet ingår i upplåtelsen uteplats/uteplatser eller uteplats på loftgång. Utförande enligt särskild ritning. Det åvilar respektive bostadsrättsinnehavare att ansvara för skötsel och underhåll av uteplatser och övriga ytor inom den upplåtna marken. Innegården är en gemensamhetsanläggning som delas med Brf Elins Trädgårdar.

Parkering, förvaring, avfallshantering, gemensamma ytor

Parkeringsmöjligheter finns på gemensam parkeringsyta. Till varje lägenhet finns förråd. Avfallshantering sker vid gemensamma stationer.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen kommer att ingå i en gemensamhetsanläggning gällande gård med erforderliga gångvägar, parkeringar med erforderliga körvägar, gräsytor, planteringar, belysning, sophantering, gemensamma ytor för odlingsmöjligheter samt lek och umgänge.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Antal våningar	2-3
Grundläggning	Betongplatta på mark
Stomme	Prefabricerade volymbyggda träelement
Bjälklag	Prefabricerade volymbyggda träelement
Yttertak	Fackverkstakstolar, Plåttak
Fasad	Stående panel
Dörrsnickerier	Entrédörr
Fönster	Aluminiumklädda träfönster av fabrikat Elitfönster.
Innerväggar i lägenhet	Träreolar och gipsskivor
Kök	Inredning från HTH. Vitvaror: Fabrikat Siemens.
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme. Vattenburen golvvärme på bottenvåning, radiatorer på plan 2 och 3.
Ventilation	FTX
TV/data/tele	Lägenheten är ansluten till fiber

Förråd

Grundläggning	Betongplatta på mark
Yttervägg	Prefabricerade volymbyggda träelement, isolerade.
Yttertak	Plåt alternativt loftgång med tät gummiduk
Golv	Betong

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entré, kapprum	Klinker	Vitmålad gips	Gipsplank
Kök	Ekgolv	Vitmålad gips	Gipsplank
WC/D/tvätt	Klinker	Kakel	Akustiktak
Vardagsrum	Ekgolv	Vitmålad gips	Gipsplank
Sovrum	Ekgolv	Vitmålad gips	Gipsplank

C BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Anskaffningskostnad för föreningens fastigheter, som skett genom köp av aktiebolaget Ebbas Trädgårdar mark i Växjö AB 10 300 000 kr

Entreprenadkontrakt med OBOS Bostadsutveckling AB (inklusive entreprenadkostnad, anslutningsavgifter, bygglov, kontroll, besiktning, konsulter, räntor, lagfart, försäljningskostnad, övriga bankkostnader, inteckningskostnad och moms) samt 130 000 kr i föreningens kassa på avräkningsdagen 57 550 000 kr

Beräknad anskaffningskostnad 67 850 000 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 22 953 500 kr
Fördelning, amortering och räntor enligt punkt E

Insatser 44 896 500 kr

Summa beräknad finansiering 67 850 000 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	7 651 000	120	3 mån	4,26	rak 120 år	325 933	63 758	389 691
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	7 651 000	120	3 år	4,36	rak 120 år	333 584	63 758	397 342
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	7 651 500	120	5 år	4,11	rak 120 år	314 477	63 763	378 240
Summa lån	22 953 500		snitt	4,24%		973 994	191 279	1 165 273
Insatser (och ev upplåtelseavgifter)	44 896 500							
Föreningens projektkostnad	67 850 000							
Kapitalutgifter						973 994	191 279	1 165 273
Driftskostnader, föreningens gemensamma							232 kr/m2 BOA	367 000
Fondavsättning, yttre fastighetsunderhåll							40 kr/m2 BOA	63 000
Värme/varmvatten							60 kr/m2 BOA	95 000
Summa års utbetalningar och fondavsättningar								1 690 273

Beräkningarna baseras på första året efter investeringslånets utbetalning.

Ränteutgift för totalt lån om 22 953 500 kr kronor

Snittränta, 4,24 % 973 994

Amortering 120 år 191 279

Beräknad kapitalutgift år 1 1 165 273

Driftkostnader och övriga kostnader 367 000

Avsättning till fond för fastighetsunderhåll (40 kr/m² BOA) 63 000

Värme/varmvatten 95 000

Fastighetsavgift (utgår ej de 15 första kalenderåren) 0

År 16 beräknas fastighetsavgiften till 53 000 kr

**Summa beräknade årliga utbetalningar och fondavsättningar
totalt år 1 1 690 273**

Föreningen beräknas vid övertagandet ha en likviditet på 130 000 kr. Räntan beräknas som av bankens offererade ränta + räntereserv. Räntan och amorteringen är redovisad med solifast offert daterad 2023-01-12 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. Föreningen kan välja att inte binda större delar av lånet på längre tid på grund av det osäkra ränteläget som nu råder.

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) 57 550 000 kr. Beräknad avskrivningsperiod 120 år, eller ca 480 000 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

	Föreningens kostnader År 1
Driftskostnader	
<i>Förvaltningskostnader</i>	
Ekonomisk förvaltning	43 000
Teknisk förvaltning	25 000
Styrelsearvoden inkl soc kost	15 000
Revision	20 000
Fastighetsförsäkring	23 000
<i>Förbrukningskostnader</i>	
Vatten, avlopp	76 000
El, gemensam	20 000
Hushållsel	Åvilar br-havaren
Sophämtning, avfall	55 000
IT, kabel-TV, bredband	Åvilar br-havaren
<i>Skötsel</i>	
Fastighetsskötsel	50 000
Trädgård, gemensamma ytor	25 000
Driftsreserv	15 000
Summa	367 000
Värme/varmvatten	95 000 Schablon faktureras i samband med månadsavgiften
Totalt	462 000

Föreningens driftkostnader år 1 är beräknade efter kostnadsläge januari 2023.

Varje bostadsrättshavare

- bör teckna egen hemförsäkring
- ansvarar för skötsel och underhåll av ventilationsanläggning samt framtida utbyte
- ansvarar för skötsel och underhåll av uteplats/uteplatser eller uteplats på loftgång i anslutning till lägenheten
- Betalar värme och varmvatten genom schablonavgift till föreningen
- har eget abonnemang gällande förbrukning av hushållsel, samt avseende data, tele och tv

Nyckeltal i kr per kvadratmeter BOA (kronor)

(beräknat på en BOA om 1 583 kvm)

	kr/kvm
Anskaffningskostnad	42 862
Belåning (slutfinansiering)	14 500
Insats	28 362
Årsavgift, snitt	1 008
Föreningens driftkostnad	232
Föreningens driftkostnad värme/varmvatten ¹⁾	60
Lägenhetsinnehavarnas beräknade drift	195
Avsättning till yttre underhåll	40
Avskrivning byggnader	303
Amortering	121

1) Kostnaden för värme/varmvatten som schablon debiteras från föreningen ingår i lägenhetsinnehavarens beräknade drift

Övriga nyckeltal

Lån per lägenhet 48 kvm i kr utifrån andelstal	733 365
Lån per lägenhet 68 kvm i kr utifrån andelstal	965 365
Lån per lägenhet 72 kvm i kr utifrån andelstal	1 011 765
Lån per lägenhet 69 kvm i kr utifrån andelstal	976 965
Lån per lägenhet 59 kvm i kr utifrån andelstal	860 965
Lån per lägenhet 56 kvm i kr utifrån andelstal	826 165
Belåning i förhållande till anskaffningskostnad	33,8%

F FÖRENINGENS ÅRLIGA INBETALNINGAR

Beräkningarna baseras på första årets inbetalningar.

kronor

Årsavgifter, 26st lägenheter
Värme/varmvatten

1 595 273
95 000

Summar beräknade årliga inbetalningar, totalt år 1

1 690 273

G REDOVISNING AV FÖRENINGENS INSATSER OCH AVGIFTER

Lgh nr	Bostads- area m ²	Insats Kr	Insats kr/m2	Andelstal %	Års- avgift kr/år	Månads- avgift kr/mån	Års- avgift kr/m2	Kostnad ber. värme kr/mån	Kostnad ber. el kr/mån	Kostnad ber. IT kr/mån	Summa beräknad månads kostnad
01-1001	69	1 950 000	28 261	4,2563%	67 899	5 658	984	345	436	300	6 739
01-1002	48	1 395 000	29 063	3,1950%	50 969	4 247	1 062	240	303	300	5 091
01-1101	69	1 950 000	28 261	4,2563%	67 899	5 658	984	345	436	300	6 739
01-1102	48	1 425 000	29 688	3,1950%	50 969	4 247	1 062	240	303	300	5 091
02-1001	68	1 950 000	28 676	4,2057%	67 093	5 591	987	340	430	300	6 661
02-1002	72	1 950 000	27 083	4,4079%	70 318	5 860	977	360	455	300	6 975
02-1003	68	1 950 000	28 676	4,2057%	67 093	5 591	987	340	430	300	6 661
02-1101	68	1 950 000	28 676	4,2057%	67 093	5 591	987	340	430	300	6 661
02-1102	72	1 980 000	27 500	4,4079%	70 318	5 860	977	360	455	300	6 975
02-1003	68	1 950 000	28 676	4,2057%	67 093	5 591	987	340	430	300	6 661
03-1001	48	1 375 000	28 646	3,1950%	50 969	4 247	1 062	240	303	300	5 091
03-1002	69	1 895 000	27 464	4,2563%	67 899	5 658	984	345	436	300	6 739
03-1101	48	1 375 000	28 646	3,1950%	50 969	4 247	1 062	240	303	300	5 091
03-1102	69	1 941 500	28 138	4,2563%	67 899	5 658	984	345	436	300	6 739
04-1001	59	1 725 000	29 237	3,7509%	59 837	4 986	1 014	295	373	300	5 954
04-1002	59	1 675 000	28 390	3,7509%	59 837	4 986	1 014	295	373	300	5 954
04-1003	59	1 675 000	28 390	3,7509%	59 837	4 986	1 014	295	373	300	5 954
04-1004	56	1 625 000	29 018	3,5993%	57 419	4 785	1 025	280	354	300	5 719
04-1101	59	1 645 000	27 881	3,7509%	59 837	4 986	1 014	295	373	300	5 954
04-1102	59	1 625 000	27 542	3,7509%	59 837	4 986	1 014	295	373	300	5 954
04-1103	59	1 625 000	27 542	3,7509%	59 837	4 986	1 014	295	373	300	5 954
04-1104	56	1 575 000	28 125	3,5993%	57 419	4 785	1 025	280	354	300	5 719
04-1201	59	1 695 000	28 729	3,7509%	59 837	4 986	1 014	295	373	300	5 954
04-1202	59	1 685 000	28 559	3,7509%	59 837	4 986	1 014	295	373	300	5 954
04-1203	59	1 685 000	28 559	3,7509%	59 837	4 986	1 014	295	373	300	5 954
04-1204	56	1 625 000	29 018	3,5993%	57 419	4 785	1 025	280	354	300	5 719
BOA	1 583	44 896 500		100,00%	1 595 273						
Antal	26										

Talen i tabellen ovan kan vara justerade.

Kostnad för bostadsrättshavarnas egen värme/varmvatten och elförbrukning samt IT, kabel-tv, bredband 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.

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⁾	974	966	958	950	942	1 043	1 103	1 053
Amortering ²⁾	191	191	191	191	191	191	191	191
Driftskostnader ⁴⁾	367	374	382	389	397	405	447	494
Värme/varmvatten ⁴⁾	95	97	99	101	103	105	116	128
Fastighetsavgift								53
Summa årsutbetalningar	1 627	1 628	1 630	1 631	1 633	1 745	1 858	1 919
Inbetalningar								
Årsavgifter ⁵⁾	1 595	1 627	1 660	1 693	1 727	1 761	1 945	2 147
Årsavgifter kr/m ²	1 008	1 028	1 048	1 069	1 091	1 113	1 228	1 356
Värme/varmvatten ⁴⁾	95	97	99	101	103	105	116	128
Årets nettobetalingar	63	96	129	163	197	121	203	356
Föreningens kassa								
Ingående saldo	130							
Kassabehållning ⁶⁾	193	289	418	580	777	898	1 304	2 876
Varav ackumulerad avsättning till yttre underhållsfond ³⁾	63	128	195	264	334	407	155	578

Bokföringsmässig resultatprognos (tusentals kronor)

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Kostnader								
Räntor ¹⁾	974	966	958	950	942	1 043	1 103	1 053
Avsättning underhållsfond ³⁾	63	64	66	67	68	70	77	85
Driftskostnader ⁴⁾	367	374	382	389	397	405	447	494
Värme/varmvatten ⁴⁾	95	97	99	101	103	105	116	128
Fastighetsavgift								53
Avskrivning byggnader 120 år	480	480	480	480	480	480	480	480
Summa årskostnader	1 978	1 981	1 983	1 986	1 989	2 103	2 223	2 292
Intäkter								
Årsavgifter ⁵⁾	1 595	1 627	1 660	1 693	1 727	1 761	1 945	2 147
Värme/varmvatten	95	97	99	101	103	105	116	128
Bokföringsmässigt resultat	-288	-257	-225	-193	-160	-236	-162	-17
Akkumulerat resultat	-288	-545	-770	-962	-1 122	-1 359	-2 113	-2 389

Förutsättningar för prognos och känslighetsanalys

1) Räntesats under prognosperioden är år 1-5 4,24%, år 6-10 4,74% och år 11-16 5,24%.

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.

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 650 000 kr 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 4,24%

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	863	1 008	1 153
2	884	1 028	1 172
3	906	1 048	1 191
4	928	1 069	1 211
5	951	1 091	1 231
6	974	1 113	1 252
11	1 096	1 228	1 361
16	1 229	1 356	1 483

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	1 008	1 008	1 008
2	1 025	1 028	1 031
3	1 043	1 048	1 054
4	1 061	1 069	1 078
5	1 079	1 091	1 103
6	1 098	1 113	1 128
11	1 197	1 228	1 262
16	1 306	1 356	1 414

Exempel: Årsavgiftsförändring per lägenhet 69 m² per år/mån

1 % lägre ränta, avgår	10 005 / 834
1 % högre ränta, tillkommer	10 005 / 834
2 % högre ränta, tillkommer	20 010 / 1 668
3 % högre ränta, tillkommer	30 015 / 2 501

J SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- 1 Kostnad för schablonavgift för värme/varmvatten skall erläggas av bostadsrättshavaren direkt till föreningen. Kostnad för elförbrukning, 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 Ebbas Trädgårdar 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 44 896 500 kr från köpare av bostadsrättslägenheter i föreningens fastighet.

Enligt digital signering

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN EBBAS TRÄDGÅRDAR

Roger Hjertonsson

Max Engqvist

Elisabeth Berntsson

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Ebbas Trädgårdar, med org.nr 769638-4093 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 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 2020-02-13

Registreringsbevis för Föreningen

Bygglov dat. 2020-10-13

Totalentreprenadkontrakt dat. 2021-09-06

Aktieöverlåtelseavtal inkl bilagor dat. 2022-04-05

Transportköp dat. 2022-04-10

Offert för finansieringen av Föreningen dat. 2023-01-12

Utdrag ur fastighetsregistret

Verifikat

Transaktion 09222115557485293126

Dokument

Ekonomisk Plan samt intyg Brf Ebbas trädgårdar
Huvuddokument
15 sidor
Startades 2023-01-17 09:57:35 CET (+0100) av Maximilian Eldberg (ME1)
Färdigställt 2023-01-23 15:56:07 CET (+0100)

Signerande parter

Maximilian Eldberg (ME1) GarBo <i>max.eldberg@gar-bo.se</i> +46720605660 <i>Signerade 2023-01-23 14:21:08 CET (+0100)</i>	Roger Hjertonsson (RH) Brf Ebbas Trädgårdar <i>roger.hjertonsson@gmail.com</i> <i>Signerade 2023-01-18 18:07:29 CET (+0100)</i>
Elisabeth Berntsson (EB) Brf Ebbas Trädgårdar <i>elisabeth.berntsson@obos.se</i> <i>Signerade 2023-01-17 18:36:04 CET (+0100)</i>	Max Engqvist (ME2) Brf Ebbas Trädgårdar <i>max.engqvist@mrbyggkoordinator.se</i> <i>Signerade 2023-01-23 14:17:29 CET (+0100)</i>
Per Envall (PE) <i>per.envall@gar-bo.se</i> <i>Signerade 2023-01-23 15:56:07 CET (+0100)</i>	

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>

