

13 oktober 2022

EKONOMISK PLAN
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
KÄRLEKSUDDEN

M U L L S J Ö K O M M U N

ORG NR: 769638-6866



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 Kärleksudden, org. nr. 769638-6866, i Mullsjö kommun som registrerats hos Bolagsverket 2020-05-07 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 20st bostadsrättslägenheter i form av kedje- och radhus i 2-plan. Varje lägenhet har tillhörande förråd. Byggplatsarbetena för projektet startades under februari 2022. Inflyttning i lägenheterna beräknas ske med start under januari 2023. Upplåtelse beräknas ske under november 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, 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 ändrar syfte och säljer sina fastigheter. Bokföringsmässigt värderas därför skatten till 0 kr. Den idag bedömda latent skatten uppskattas till ca 1,34 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: Mullsjö Gyljeryd 1:59 innehas med äganderätt

Adress: Snöflingegatan 1-17 56533 Mullsjö

Fastighetens areal: Totalt 7910 kvm

Bostadsarea : 2 218 kvm, uppmätt på ritning

Bygglov: Beviljat 2021-11-04

Bebyggelsen utgörs av 6st kedjehus och 14st radhus fördelade på två längor om 6 respektive 8 hus samt komplementbyggnader i form av carportar med förråd till kedjehusen och förråd till radhusen.

Tomtmark/trädgård

Alla kedjehus har carport samt uppställningsplats för bil i anslutning till huset samt ett förråd. Radhusen har en biluppställningsplats på framsidan plus tillgång till en extra p-plats i samlad gemensam parkering i närheten av bostaden. De flesta radhus har förråd på den egna tomten men fyra av radhusen har förråd på andra sidan gatan. Samtliga bostäder har uteplats med trätrall och insynsskydd i form av spaljé på husets baksida och stensättning med möjlighet till en liten uteplats med exempelvis ett café set på entrésidan. Ena radhuslängan har altan med trätrall även på framsidan. Vid samtliga entréer finns ett insynsskydd i form av spaljé, kedjehusen har även häck på framsidan ut mot gatan. Trädgårdarna är finplanerade med plattor, gräs, häckar och, i enstaka fall där så behövs, stödmurar. Tomtmarken avgränsas av häck mellan husen och vissa av radhusen har även häck i bakkant av sina trädgårdar. All tomtmark som gränsar mot gata har häck som ramar in och avskärmar.

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, biluppställningsplats för varje lägenhet på upplåten tomtmark samt i anslutning. Alla bostäder har ett eget utvändigt förråd i nära anslutning till huset. Det finns även ett par gästparkeringar.

Kedjehusen har egna sopkärl (FNI) som ramas in av spaljé. Radhusen har sophantering i anslutning till de fyra samlade förråden där det finns kärlskåp med möjlighet till samma typ av sortering som kedjehusen har.

I den norra delen av området planeras för en naturlekplats med utrustning från Hags. Lekplatsen och de interna gator som ska byggas i området kommer att ingå i en gemensamhetsanläggning/samfällighet som brf Kärleksudden och nästkommande bostadsprojekt brf Kärleksstigen kommer att ha del i.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Antal våningar	2
Grundläggning	Betongplatta på mark
Stomme	Prefabricerade volymbyggda träelement
Bjälklag	Prefabricerade volymbyggda träelement
Yttertak	Prefabricerade fackverkstakstolar med betongpannor
Fasad	Färdigmålad stående panel av trä
Dörrsnickerier	Entrédörr med två lodräta parallella rader av glasrutor
Fönster	Aluminiumklädda träfönster med spröjs av fabrikat Elitfönster.
Innerväggar i lägenhet	Prefabricerade träelement och gipsskivor
Kök	Inredning från Vedum. Vitvaror: Fabrikat Bosch.
Uppvärmningssystem	Vattenburen värme med radiatorer på båda våningsplanen
Ventilation	Frånluftsventilation Nibe fighter 730
TV/data/tele	Mediacentral för tele, TV och data

Förråd

Grundläggning	Betongplatta på mark
Yttervägg	Isolerad träregelstomme
Yttertak	Takpannor/sedum
Golv	Betong
Väggar	Prefabricerade träelement och gipsskivor

Kortfattad rumsbeskrivning bostad

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entré, kapprum	Ekgolv	Vitmålad gips	Folierad spånskiva
Kök	Ekgolv	Vitmålad gips	Folierad spånskiva
Bad, WC/dusch/tvätt	Våtrumsmatta	Våtrumsskiva	Folierad spånskiva
Vardagsrum	Ekgolv	Vitmålad gips	Folierad spånskiva
Sovrum	Ekgolv	Vitmålad gips	Folierad spånskiva

C BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Anskaffningskostnad för föreningens fastigheter, som skett genom köp av aktiebolaget OBOS Lignum Mark 7 AB 12 730 000 kr

Entreprenadkontrakt med OBOS Bostadsutveckling AB (inklusive entreprenadkostnad, anslutningsavgifter, bygglov, kontroll, besiktning, konsulter, räntor, lagfart, försäljningskostnad, övriga bankkostnader, inteckningskostnad och moms) samt 100 000 kr i föreningens kassa på avräkningsdagen 61 520 000 kr

Beräknad anskaffningskostnad 74 250 000 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 25 900 000 kr
Fördelning, amortering och räntor enligt punkt E

Insatser 48 350 000 kr

Summa beräknad finansiering 74 250 000 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	16 835 000	120	3 mån	3,50	rak 120 år	589 225	140 292	729 517
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	6 475 000	120	1 år	4,71	rak 120 år	304 973	53 958	358 931
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	2 590 000	120	2 år	5,11	rak 120 år	132 349	21 583	153 932
Summa lån	25 900 000		snitt	3,96%		1 026 547	215 833	1 242 380
Insatser (och ev upplåtelseavgifter)	48 350 000							
Föreningens projektkostnad	74 250 000							
Kapitalutgifter						1 026 547	215 833	1 242 380
Driftkostnader, föreningens gemensamma							96 kr/m ² BOA	214 000
Fondavsättning, yttre fastighetsunderhåll							45 kr/m ² BOA	100 000
Summa årsutbetalningar och fondavsättningar								1 556 380

Beräkningarna baseras på första året efter investeringslånets utbetalning.

Ränteutgift för totalt lån om 25 900 000 kr	kronor
snittränta, 3,96 %	1 026 547
Amortering 120 år	215 834

Beräknad kapitalutgift år 1 **1 242 380**

Driftkostnader och övriga kostnader	214 000
Avsättning till fond för fastighetsunderhåll (45 kr/m ² BOA)	100 000
Fastighetsavgift (utgår ej de 15 första kalenderåren)	0
År 16 beräknas fastighetsavgiften till 239 000 kr	

Summa beräknade årliga utbetalningar och fondavsättningar totalt år 1 **1 556 380**

Föreningen beräknas vid övertagandet ha en likviditet på 100 000 kr. Räntan beräknas som av bankens offererade ränta + räntereserv. Räntan och amorteringen är redovisad med Nordeas offert daterad 2022-10-18 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) 61 520 000 kr. Beräknad avskrivningsperiod 120 år, eller ca 513 000 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	42 000
Styrelsearvoden inkl soc kost	10 000
Revision	17 000
Fastighetsförsäkring	32 000
<i>Förbrukningskostnader</i>	
Värme, varmvatten (köpt el)	Åvilar br-havaren
Vatten, avlopp	Åvilar br-havaren
El, gemensam	4 000
Hushållsel	Åvilar br-havaren
Sophämtning, avfall	62 000
Sopning av gata, sandning/snöröjning	25 000
IT, kabel-TV, bredband	Åvilar br-havaren
<i>Skötsel</i>	
Service tekniska inst.	15 000
Driftsreserv	7 000
Summa	214 000

Föreningens driftkostnader år 1 är beräknade efter kostnadsläge oktober 2022.

Varje bostadsrättshavare

- bör teckna egen hemförsäkring
- ansvarar för skötsel och underhåll av värme-, ventilation-, och varmvattenproducerande anläggning samt framtida utbyte
- ansvarar för skötsel och underhåll av tomtmark i anslutning till lägenheten
- har eget abonnemang gällande förbrukning av värme, kall-och varm vatten och hushållsel, samt avseende data, tele och tv

Nyckeltal i kr per kvadratmeter BOA (kronor)

(beräknat på en BOA om 2 218kvm)

	kr/kvm
Anskaffningskostnad	33 476 ¹
Belåning (slutfinansiering)	11 677
Insats	21 799
Årsavgift, snitt	702
Föreningens driftkostnad	96
Lägenhetsinnehavarnas beräknade drift	202
Avsättning till yttre underhåll	45
Avskrivning byggnader	231
Amortering	97
Lån per lägenhet 107 kvm i kr utifrån andelstal	1 258 567
Lån per lägenhet 120 kvm i kr utifrån andelstal	1 380 010
Belåning i förhållande till anskaffningskostnad	34,9%

F FÖRENINGENS ÅRLIGA INBETALNINGAR

Beräkningarna baseras på första årets inbetalningar.

kronor

Årsavgifter, 20st lägenheter

1 556 380

Summar beräknade årliga inbetalningar, totalt år 1

1 556 380

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. vatten kr/mån	Kostnad ber. el kr/mån	Kostnad ber. IT kr/mån	Summa beräknad månads kostnad
01-1001	107	2 425 000	22 664	4,8593%	75 630	6 302	707	623	249	623	302	8 099
01-1002	107	2 350 000	21 963	4,8593%	75 630	6 302	707	623	249	623	302	8 099
01-1003	107	2 350 000	21 963	4,8593%	75 630	6 302	707	623	249	623	302	8 099
01-1004	107	2 350 000	21 963	4,8593%	75 630	6 302	707	623	249	623	302	8 099
01-1005	107	2 350 000	21 963	4,8593%	75 630	6 302	707	623	249	623	302	8 099
01-1006	107	2 325 000	21 729	4,8593%	75 630	6 302	707	623	249	623	302	8 099
01-1007	107	2 325 000	21 729	4,8593%	75 630	6 302	707	623	249	623	302	8 099
01-1008	107	2 400 000	22 430	4,8593%	75 630	6 302	707	623	249	623	302	8 099
02-1001	107	2 300 000	21 495	4,8593%	75 630	6 302	707	623	249	623	302	8 099
02-1002	107	2 225 000	20 794	4,8593%	75 630	6 302	707	623	249	623	302	8 099
02-1003	107	2 225 000	20 794	4,8593%	75 630	6 302	707	623	249	623	302	8 099
02-1004	107	2 225 000	20 794	4,8593%	75 630	6 302	707	623	249	623	302	8 099
02-1005	107	2 225 000	20 794	4,8593%	75 630	6 302	707	623	249	623	302	8 099
02-1006	107	2 300 000	21 495	4,8593%	75 630	6 302	707	623	249	623	302	8 099
03-1001	120	2 725 000	22 708	5,3282%	82 927	6 911	691	699	280	699	338	8 926
03-1002	120	2 625 000	21 875	5,3282%	82 927	6 911	691	699	280	699	338	8 926
03-1003	120	2 625 000	21 875	5,3282%	82 927	6 911	691	699	280	699	338	8 926
03-1004	120	2 625 000	21 875	5,3282%	82 927	6 911	691	699	280	699	338	8 926
03-1005	120	2 625 000	21 875	5,3282%	82 927	6 911	691	699	280	699	338	8 926
03-1006	120	2 750 000	22 917	5,3282%	82 927	6 911	691	699	280	699	338	8 926
BOA	2 218	48 350 000		100,00%	1 556 380							
Antal	20											

Talen i tabellen ovan kan vara justerade.

Kostnad för bostadsrättshavarnas egen värme, kall-och varm vatten, 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⁾	1 027	1 018	1 009	1 001	992	1 108	1 178	1 238
Amortering ²⁾	216	216	216	216	216	216	216	216
Driftskostnader ⁴⁾	214	218	223	227	232	236	261	288
Fastighetsavgift								239
Summa årsutbetalningar	1 456	1 452	1 448	1 444	1 440	1 560	1 655	1 981
Inbetalningar								
Årsavgifter ⁵⁾	1 556	1 588	1 619	1 652	1 685	1 718	1 897	2 095
Årsavgifter kr/m ²	702	716	730	745	760	775	855	944
Årets nettobetalningar	100	135	171	208	245	158	242	114
Föreningens kassa								
Ingående saldo	100							
Kassabehållning ⁶⁾	200	335	507	715	959	1 118	2 392	3 915
Varav ackumulerad avsättning till yttre underhållsfond ³⁾	100	203	309	418	531	646	1 277	2 002

Bokföringsmässig resultatprognos (tusentals kronor)

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Kostnader								
Räntor ¹⁾	1 027	1 018	1 009	1 001	992	1 108	1 178	1 238
Avsättning underhållsfond ³⁾	100	102	104	106	108	110	122	135
Driftskostnader ⁴⁾	214	218	223	227	232	236	261	288
Fastighetsavgift								239
Avskrivning byggnader 120 år	513	513	513	513	513	513	513	513
Summa årskostnader	1 853	1 851	1 849	1 847	1 845	1 967	2 074	2 412
Intäkter								
Årsavgifter ⁵⁾	1 556	1 588	1 619	1 652	1 685	1 718	1 897	2 095
Bokföringsmässigt resultat	-297	-263	-230	-195	-160	-249	-177	-318
Ackumulerat resultat	-297	-560	-790	-985	-1 145	-1 394	-2 190	-2 798

Förutsättningar för prognos och känslighetsanalys

- 1) Räntesats under prognosperioden är år 1-5 3,96%, år 6-10 4,46%, år 11-15 4,96% och år 16 5,46%.
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 under prognosperioden.
- 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 1,1 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 3,96%

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	585	702	818
2	600	716	832
3	615	730	845
4	631	745	859
5	647	760	872
6	663	775	887
11	748	855	962
16	842	944	1 047

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	702	702	702
2	714	716	717
3	727	730	733
4	740	745	749
5	754	760	766
6	767	775	783
11	839	855	873
16	918	944	974

Exempel: Årsavgiftsförändring per lägenhet 107 m² per år/mån

1 % lägre ränta, avgår	12 495 / 1 041
1 % högre ränta, tillkommer	12 495 / 1 041
2 % högre ränta, tillkommer	24 989 / 2 082
3 % högre ränta, tillkommer	37 484 / 3 124

J SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- 1 Föreningens lägenheter kommer att upplåtas med ett utförande i enlighet med de entreprenadkontrakt som har upprättats mellan Bostadsrättsföreningen Kärleksudden 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 48 350 000 kr från köpare av bostadsrättslägenheter i föreningens fastighet.

Enligt digital signering

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KÄRLEKSUDDEN

Annica Lind Nordberg

Fredrik Rönneke

Frida Johansson

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Kärleksudden, med org.nr 769638-6866 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 2020-05-07

Registreringsbevis för Föreningen

Bygglov dat. 2021-11-04

Totalentreprenadkontrakt dat. 2022-05-09

Köpekontrakt och köpebrev dat. 2022-10-01

Aktieöverlåtelseavtal inkl bilagor dat. 2022-10-05

Transportköp dat. 2022-10-10

Offert för finansieringen av Föreningen dat. 2022-10-18

Utdrag ur fastighetsregistret

Verifikat

Transaktion 09222115557479728867

Dokument

Brf Kärleksudden ek plan inkl intyg
Huvuddokument
15 sidor
*Startades 2022-10-20 13:14:54 CEST (+0200) av Per
Envall (PE)*
Färdigställt 2022-10-24 09:11:35 CEST (+0200)

Signerande parter

Per Envall (PE) Gar-Bo Besiktning <i>per.envall@gar-bo.se</i> +46706647348 <i>Signerade 2022-10-24 09:07:55 CEST (+0200)</i>	Maximilian Eldberg (ME) <i>max.eldberg@gar-bo.se</i> <i>Signerade 2022-10-24 09:11:35 CEST (+0200)</i>
Annica Lind Nordberg (ALN) <i>annica.management@gmail.com</i> <i>Signerade 2022-10-20 14:23:15 CEST (+0200)</i>	Fredrik Rönneke (FR) <i>fredrik.ronneke@telia.com</i> <i>Signerade 2022-10-21 08:11:02 CEST (+0200)</i>
Frida Johansson (FJ) <i>frida.johansson@obos.se</i> <i>Signerade 2022-10-24 09:03:05 CEST (+0200)</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>

