

10 oktober 2023

EKONOMISK PLAN
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
SKOGSPROMENADEN I TORSVIKEN

N O R R K Ö P I N G K O M M U N

ORG NR: 769641-0054



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 Skogspromenaden i Torsviken, org. nr. 769641–0054, i Norrköping kommun som registrerats hos Bolagsverket 2022-03-16 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 25st rad- och kedjehuslägenheter i 2-plan varav 12 radhus om 113 kvm och 13 kedjehus om 122 kvm. Varje lägenhet har även tillhörande förråd.

Byggplatsarbetena för projektet startades under Q1 2023. Inflyttning i lägenheterna beräknas preliminärt ske med start under Q1 2024.

Upplåtelse beräknas ske under december 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 oktober 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, 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 säljer hel eller del av sin fastighet. Bokföringsmässigt värderas därför skatten till 0 kr. Den idag bedömda latent skatten uppskattas till ca 2,9 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: Norrköping Kolmården 1:308, innehas med äganderätt.
Adress: ”Körvelgatan 8–32, Torsvägen 172A-F, 174A-F” 618 33 Kolmården
Fastighetens areal: Totalt 9 302 kvm.
Bostadsarea: 2 942 kvm, uppmätt på ritning
Bygglov: Beviljat 2022-06-13

Bebyggelsen utgörs av totalt 25 bostäder i 2 radhuslängor med 6 bostäder i vardera om 113 kvm samt 13 kedjehus i fyra huskroppar om 122 kvm. Därutöver komplementbyggnader i form av förråd, carport samt ett teknikhus.

Tomtmark/trädgård

Alla bostäder kommer att ha uteplatser med trätrall och trädgård. Tomtmarken för de olika bostäderna varierar beroende på läge. Den avgränsas av häck. Det åvilar respektive bostadsrättshavare att ansvara för skötsel och underhåll av trädgård, uteplats och övriga markytor inom den egna ”tomten”. Gemensamma ytor åligger föreningen att sköta.

Parkering, förvaring, avfallshantering, gemensamma ytor

Varje bostad har två parkeringar. Radhusen har två gemensamma parkeringsytor för biluppställning. Kedjehusen har biluppställning vid carporten på den egna tomtytan. Därutöver finns ytterligare parkeringar för bostäderna/gäster att dela på. Samtliga bostäder har ett eget utvändigt förråd. Kedjehusen har egna avfallskärl på tomten och radhusen har gemensamma avfallskärl.

Vägar samt vatten- och avlopp

Kommunalt huvudmannaskap för vägar i området. Kommunalt vatten och avlopp liksom dagvatten.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Antal våningar	2 våningar
Grundläggning	Betongplatta på mark.
Stomme	Prefabricerade planelement i trä
Bjälklag	Prefabricerat i trä
Yttertak	Prefabricerade fackverkstakstolar med betongpannor.
Fasad	Stående träpanel.
Dörrsnickerier	Entrédörr med glasruta.
Fönster	Aluminiumklädda träfönster av fabrikat Elitfönster.
Innerväggar i lägenhet	Träregelstomme med gipsskivor.
Kök	Inredning från HTH.
Vitvaror:	Fabrikat Siemens, vit kulör.
Uppvärmningssystem	Vattenburet med frånluftsvärmepump Nibe F730, golvvärme på bottenplan, radiatorer på övre plan
Ventilation	Frånluftsventilation med friskluftsintag genom yttervägg.
TV/data/tele	Mediacentral för TV och data.

Förråd och teknikhus

Grundläggning	Isolerad betongplatta på mark
Yttervägg	Isolerad träregelstomme.
Yttertak	Prefabricerade fackverkstakstolar med Sedum
Golv	Betong
Avskiljande vägg i förråd	Träregelstomme med gipsskivor

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entré, kapprum	Klinker	Vitmålad gips	Vitmålad gipsplank
Kök	Ekparkett	Vitmålad gips	Vitmålad gipsplank
WC/D/tvätt	Klinker	Kakel	Vitmålad gipsplank
Vardagsrum	Ekparkett	Vitmålad gips	Vitmålad gipsplank
Sovrum	Ekparkett	Vitmålad gips	Vitmålad gipsplank

C **BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV**

Anskaffningskostnad för föreningens fastigheter, som skett genom köp av aktiebolaget Skogspromenaden Mark i Torsviken AB 22 406 000 kr

Entreprenadkontrakt med OBOS Bostadsutveckling AB (inklusive entreprenadkostnad, anslutningsavgifter, bygglov, kontroll, besiktning, konsulter, räntor, lagfart, försäljningskostnad, övriga bankkostnader, in-teckningskostnad och moms) samt 125 000 kr i föreningens kassa på avräkningsdagen 92 789 000 kr

Beräknad anskaffningskostnad 115 195 000 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 35 500 000 kr
Fördelning, amortering och räntor enligt punkt E

Insatser 79 695 000 kr

Summa beräknad finansiering 115 195 000 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	7 100 000	120	3 år	5,13	rak 120 år	364 230	59 167	423 397
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	21 300 000	120	4 år	4,96	rak 120 år	1 056 480	177 500	1 233 980
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	7 100 000	120	5 år	4,97	rak 120 år	352 870	59 167	412 037
Summa lån	35 500 000		snitt	5,00%		1 773 580	295 834	2 069 414
Insatser (och ev upplåtelseavgifter)	79 695 000							
Föreningens projektkostnad	115 195 000							
Kapitalutgifter						1 773 580	295 834	2 069 414
Driftskostnader, föreningens gemensamma							70 kr/m2 BOA	205 000
Fondavsättning, yttre fastighetsunderhåll							40 kr/m2 BOA	118 000
Vatten/avlopp							65 kr/m2 BOA	190 000
Summa årsutbetalningar och fondavsättningar								2 582 414

Beräkningarna baseras på första året efter investeringslånets utbetalning.

Ränteutgift för totalt lån om 35 500 000 kr	<u>kronor</u>
Snittränta, 5,0 %	1 773 580
Amortering rak 120år	295 833

Beräknad kapitalutgift år 1 **2 069 414**

Driftkostnader och övriga kostnader	205 000
Avsättning till fond för fastighetsunderhåll (40 kr/m ² BOA)	118 000
Vatten/avlopp	190 000
Fastighetsavgift (utgår ej de 15 första kalenderåren)	0
År 16 beräknas fastighetsavgiften till 312 477 kr	

Summa beräknade årliga utbetalningar och fondavsättningar
totalt år 1 **2 582 414**

Föreningen beräknas vid övertagandet ha en likviditet på 125 000 kr. Räntan och amorteringen är redovisad med offert från OBOS daterad 2023-10-09 med en offererad snittränta om 4,77% och med en räntemarginal om 0,23% samt en amorteringstakt på 0,83%. Det är kalkylräntan som ligger till grund för beräknad räntekostnad. OBOS Bostadsutveckling AB lämnar ett årsavgiftsbidrag till föreningen genom ett tilläggsavtal om maximal snittränta om 5,0% år 1–4. Om snitträntan vid slutplacering skulle överstiga 2,63% tillför OBOS Bostadsutveckling AB ett årsavgiftsbidrag, om slutplacering sker till ett snitt under 2,63% utgår ingen ersättning. För att sprida ränterisker är bostadsrättsföreningens lån uppdelade i tre delar, med olika bindningstider. Den slutliga placeringen och kapitalkostnaden är dock beroende av hur bostadsrättsföreningen kommer att bedöma ränteläget vid bindningstidpunkten för den långfristiga placeringen av lånen och det val av bindningstider föreningen 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) 92 789 000 kr. Beräknad avskrivningsperiod 120 år, eller ca 773 000kr 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	50 000
Styrelsearvoden inkl soc kost	15 000
Revision	25 000
Fastighetsförsäkring	40 000
<i>Förbrukningskostnader</i>	
Värme, varmvatten (köpt el)	Åvilar br-havaren
El, gemensam	25 000
Hushållsel	Åvilar br-havaren
Sophämtning, avfall	Åvilar br-havaren
Sopning av gata, sandning/snörojning	20 000
IT, kabel-TV, bredband	Åvilar br-havaren
<i>Skötsel</i>	
Trädgård, gemensamma ytor	20 000
Driftsreserv	10 000
Summa	205 000
Vatten/avlopp	190 000
Totalt	395 000

Föreningens driftkostnader år 1 är beräknade efter kostnadsläge oktober 2023.

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/varmvatten, hushållsel, avfallshantering samt IT.
- Föreningen tecknar abonnemang för vatten/avlopp som schablonfaktureras.

Nyckeltal i kr per kvadratmeter BOA (kronor)
(beräknad på en BOA om 2 942 kvm)

	kr/kvm
Anskaffningskostnad	39 155 [†]
Belåning (slutfinansiering)	12 067
Insats	27 089
Årsavgift exkl vatten/avlopp, snitt	525
Föreningens driftkostnad	70
Lägenhetsinnehavarnas beräknade drift	277
Vatten/avlopp ¹⁾	65
Avsättning till yttre underhåll	40
Avskrivning byggnader	263
Amortering	101

Övriga nyckeltal

Nettoskuldsättning per lägenhet om 113 i kr utifrån andelstal	1 369 982
Nettoskuldsättning per lägenhet om 122 i kr utifrån andelstal	1 456 555
Belåning i förhållande till anskaffningskostnad	30,8%

1) Kostnaden för vatten/avlopp som schablonfaktureras via föreningen ingår i lägenhetsinnehavarens beräknade drift.

F FÖRENINGENS ÅRLIGA INBETALNINGAR

Beräkningarna baseras på första årets inbetalningar.

	<u>kronor</u>
Årsavgifter exkl vatten/avlopp, 25st lägenheter	1 543 832
Årsavgiftsbidrag	848 582
Vatten/avlopp	190 000
Summar beräknade årliga inbetalningar, totalt år 1	2 582 414

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	Kostnad ber. vatten kr/mån	Års- avgift kr/m2	Kostnad ber. värme kr/mån	Kostnad ber. el kr/mån	Kostnad ber. Sop kr/mån	Kostnad ber. IT kr/mån	Summa beräknad månads kostnad
01-1001	113	2 995 000	26 504	3,8727%	59 789	4 982	608	529	960	480	240	320	7 591
01-1002	113	2 850 000	25 221	3,8727%	59 789	4 982	608	529	960	480	240	320	7 591
01-1003	113	2 795 000	24 735	3,8727%	59 789	4 982	608	529	960	480	240	320	7 591
01-1004	113	2 795 000	24 735	3,8727%	59 789	4 982	608	529	960	480	240	320	7 591
01-1005	113	2 850 000	25 221	3,8727%	59 789	4 982	608	529	960	480	240	320	7 591
01-1006	113	2 995 000	26 504	3,8727%	59 789	4 982	608	529	960	480	240	320	7 591
02-1001	113	2 995 000	26 504	3,8727%	59 789	4 982	608	529	960	480	240	320	7 591
02-1002	113	2 850 000	25 221	3,8727%	59 789	4 982	608	529	960	480	240	320	7 591
02-1003	113	2 795 000	24 735	3,8727%	59 789	4 982	608	529	960	480	240	320	7 591
02-1004	113	2 795 000	24 735	3,8727%	59 789	4 982	608	529	960	480	240	320	7 591
02-1005	113	2 850 000	25 221	3,8727%	59 789	4 982	608	529	960	480	240	320	7 591
02-1006	113	2 595 000	22 965	3,8727%	59 789	4 982	608	529	960	480	240	320	7 591
03-1001	122	3 450 000	28 279	4,1175%	63 567	5 297	657	521	1 037	518	259	346	8 114
03-1002	122	3 450 000	28 279	4,1175%	63 567	5 297	657	521	1 037	518	259	346	8 114
03-1003	122	3 525 000	28 893	4,1175%	63 567	5 297	657	521	1 037	518	259	346	8 114
04-1001	122	3 575 000	29 303	4,1175%	63 567	5 297	657	521	1 037	518	259	346	8 114
04-1002	122	3 495 000	28 648	4,1175%	63 567	5 297	657	521	1 037	518	259	346	8 114
04-1003	122	3 595 000	29 467	4,1175%	63 567	5 297	657	521	1 037	518	259	346	8 114
05-1001	122	3 195 000	26 189	4,1175%	63 567	5 297	657	521	1 037	518	259	346	8 114
05-1002	122	3 475 000	28 484	4,1175%	63 567	5 297	657	521	1 037	518	259	346	8 114
05-1003	122	3 595 000	29 467	4,1175%	63 567	5 297	657	521	1 037	518	259	346	8 114
06-1001	122	3 595 000	29 467	4,1175%	63 567	5 297	657	521	1 037	518	259	346	8 114
06-1002	122	3 495 000	28 648	4,1175%	63 567	5 297	657	521	1 037	518	259	346	8 114
06-1003	122	3 495 000	28 648	4,1175%	63 567	5 297	657	521	1 037	518	259	346	8 114
06-1004	122	3 595 000	29 467	4,1175%	63 567	5 297	657	521	1 037	518	259	346	8 114
BOA	2 942	79 695 000		100,00%	1 543 832								
Antal	25												

Talen i tabellen ovan kan vara justerade.

Kostnad för bostadsrättshavarnas egen värme/varmvatten, elförbrukning, sophämtning samt IT 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. Beräknad kostnad vatten/avlopp debiteras av bostadsrättshavarna via schablonfakturering av föreningen och betalas i samband med månadsavgiften.

Andelstalet är beräknat som 80 % baserat på bostadens bostadsyta och med 20 % som ett fast tal för varje lägenhet och avrundat till fyra decimaler. Boa är avrundat neråt till närmaste heltal.

Årsavgiften år 1–4 är beräknat efter årsavgiftsbidrag. Ett separat avtal har tecknats mellan föreningen och OBOS bostadsutveckling AB. Årsavgiftsbidrag betalas ut under en fyraårsperiod med start från att de första bostadsrättsmedlemmarna tillträder sina bostäder. Beloppet är preliminärt framräknat vid en slutplaceringsränta om 5,0% , maximalt belopp under denna tidsperiod om 4 år är 3 394 328 kr. År 5 beräknas avgiften att öka med 44 % om snitträntan vid perioden fortfarande är 5,0%.

H EKONOMISK PROGNOSS

Ekonomisk likviditetsprognos (tusental kronor)

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Utbetalningar								
Räntor ¹⁾	1 774	1 759	1 744	1 729	1 714	1 700	1 626	1 552
Amortering ²⁾	296	296	296	296	296	296	296	296
Driftskostnader ⁴⁾	205	209	213	218	222	226	250	276
Vatten/avlopp ⁴⁾	190	194	198	202	206	210	232	256
Fastighetsavgift								312
Summa årsutbetalningar	2 464	2 458	2 451	2 444	2 438	2 432	2 403	2 692
Inbetalningar								
Årsavgifter exkl vatten/avlopp ⁵⁾	1 544	1 575	1 606	1 638	2 367	2 544	2 809	3 102
Årsavgifter exkl vatten/avlopp kr/m ²	525	535	546	557	805	865	955	1 054
Årsavgiftsbidrag ⁶⁾	849	849	849	849				
Vatten/avlopp ⁴⁾	190	194	198	202	206	210	232	256
Årets nettobetalingar	118	160	202	244	135	323	638	666
Föreningens kassa								
Ingående saldo	125							
Kassabehållning ⁷⁾	243	403	604	848	983	1 306	2 973	5 886
Varav ackumulerad avsättning till yttre underhållsfond ³⁾	118	240	365	494	626	763	1 507	2 362

Bokföringsmässig resultatprognos (tusentals kronor)

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Kostnader								
Räntor ¹⁾	1 774	1 759	1 744	1 729	1 714	1 700	1 626	1 552
Avsättning underhållsfond ³⁾	118	120	123	125	128	130	144	159
Driftskostnader ⁴⁾	205	209	213	218	222	226	250	276
Vatten/avlopp ⁴⁾	190	194	198	202	206	210	232	256
Fastighetsavgift								312
Avskrivning byggnader 120 år	773	773	773	773	773	773	773	773
Summa årskostnader	3 060	3 055	3 051	3 047	3 043	3 039	3 024	3 328
Intäkter								
Årsavgifter exkl vatten/avlopp ⁵⁾	1 544	1 575	1 606	1 638	2 367	2 544	2 809	3 102
Årsavgiftsbidrag ⁶⁾	849	849	849	849				
Vatten/avlopp ⁴⁾	190	194	198	202	206	210	232	256
Bokföringsmässigt resultat	-477	-438	-399	-358	-470	-285	17	29
Ackumulerat resultat	-477	-916	-1 314	-1 672	-2 143	-2 428	-3 839	-4 077

Förutsättningar för prognos och känslighetsanalys

1) Räntesats under prognosperioden är år 1-16 5,0%

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 år 1-4 beräknas efter avdrag från årsavgiftsbidrag. Årsavgiften år 5 är beräknad att öka med 44% vid en snittränta om 5,0% Årsavgiften år 1-4 samt år 6 och framåt är beräknad att öka med antagen inflation om 2% årligen.

Årsavgiften kan komma öka ytterligare kommande år för att täcka avsättningen till underhållsfonden.

6) Tilläggsavtal har tecknats mellan föreningen och OBOS Bostadsutveckling AB rörande årsavgiftsbidraget till föreningen.

7) 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

Räntescenarier

Snittränta i prognosen år 1-5 ca 5,00%

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

År	1 %-enhet lägre ränta	Ränta prognos	1 %-enhet högre ränta
1	404	525	645
2	416	535	655
3	427	546	665
4	439	557	675
5	688	805	921
6	749	865	981
11	844	955	1 066
16	949	1 054	1 160

Inflationsscenarier

Inflation i prognosen 2,00%

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

År	1 %-enhet lägre inflation	Inflation prognos	1 %-enhet högre inflation
1	525	525	525
2	534	535	536
3	544	546	548
4	553	557	560
5	800	805	809
6	859	865	871
11	942	955	969
16	1 034	1 054	1 078

Exempel: Årsavgiftsförändring per lägenhet

113 m² per år/mån

1 % lägre ränta, avgår	13 635 / 1 136
1 % högre ränta, tillkommer	13 635 / 1 136
2 % högre ränta, tillkommer	27 271 / 2 273
3 % högre ränta, tillkommer	40 906 / 3 409

J SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- 1 Kostnad för värme/varmvatten-, elförbrukning, avfallshantering samt IT skall erläggas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören. Kostnaden för vatten/avlopp debiteras via föreningen.
- 2 Föreningens lägenheter kommer att upplåtas med ett utförande i enlighet med det entreprenadkontrakt som har upprättas mellan Bostadsrättsföreningen Skogspromenaden i Torsviken 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 I det entreprenadkontrakt som har upprättas mellan Bostadsrättsföreningen Skogspromenaden i Torsviken och OBOS Bostadsutveckling AB, åtar sig OBOS Bostadsutveckling AB att förvärva osålda bostäder senast sex månader efter avräkningsdagen och har rätt att efter förvärv hyra ut bostaden i andra hand till hyresgäster som föreningen skäligen kan godkänna. Konceptet benämns som Provbo och innebär att bostaden hyrs ut i andra hand under maximalt 18 månader, där kund får möjlighet att känna in bostaden, föreningen samt området med målsättning att förvärva bostaden. Ansökan om andrahandsuthyrning kommer att skickas till Föreningens styrelse.
- 4 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.
- 5 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 79 695 000 kr från köpare av bostadsrättslägenheter i föreningens fastighet.

Enligt digital signering

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SKOGSPROMENADEN I TORSVIKEN

Peter Glad

Karl Braune

Roger Hjertonsson



Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Skogspromenaden i Torsviken, med org.nr 769641-0054 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 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 2022-03-16

Registreringsbevis för Föreningen

Bygglov dat. 2022-06-13

Totalentreprenadkontrakt inkl bilagor dat. 2023-03-02

Tillägg till ovan totalentreprenadkontrakt dat. 2023-10-13

Aktieöverlåtelseavtal dat. 2023-09-25

Köpekontrakt samt köpebrev dat. 2023-09-20

Transportköp dat. 2023-09-30

Offert för finansieringen av Föreningen dat. 2023-10-09

Fastighetsutdrag



Verifikat

Transaktion 09222115557502779553

Dokument

Brf Skogspromenaden i Torsviken ek plan inkl intyg

Huvuddokument

16 sidor

Startades 2023-10-16 15:06:02 CEST (+0200) av Per

Envall (PE)

Färdigställt 2023-10-17 09:47:33 CEST (+0200)

Signerare

Per Envall (PE)

GarBo

per.ennvall@gar-bo.se

+46706647348

Signerade 2023-10-17 09:47:33 CEST (+0200)

Annette Andersson (AA)

annette@annanutveckling.se

Signerade 2023-10-17 07:42:05 CEST (+0200)

Peter Glad (PG)

peter.glad@estatecon.se

Signerade 2023-10-16 16:34:20 CEST (+0200)

Karl Braune (KB)

karl.braune@obos.se

Signerade 2023-10-16 15:07:55 CEST (+0200)

Roger Hjertonsson (RH)

roger.hjertonsson@gmail.com

Signerade 2023-10-16 22:59:15 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>

