Registrerades av Bolagsverket
2021-05-31 13:42
R281490/21

ORG NR 769638-1263

Ekonomisk Plan för Bostadsrättsföreningen Edsvikshöjden i Sollentuna Sollentuna Kommun

Denna Ekonomiska Plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A. Allmänna förutsättningar

B. Beskrivning av fastigheten

C. Försäkringar

D. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

E. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader

F. Beräkning av föreningens årliga intäkter

G. Känslighetsanalys/ Ekonomisk prognos

H. Särskilda förhållanden

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

rkgBv4CXKO-rkEBPV07Fd

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Edsvikshöjden i Sollentuna, i Sollentuna kommun, som registrerats hos Bolagsverket 2019-11-25, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrätter och lokaler 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 eller lokal.

Upplåtelsen av bostadsrätterna beräknas ske så snart ekonomisk plan registrerats och Bolagsverket givit sitt tillstånd. Byggstart skedde i december 2020. Tillträde planeras ske löpande under projektet gång och sista inflyttning planeras till juli 2022.

Styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen avser de beräknade anskaffningskostnaderna för projektet.

Föreningen avses bli en äkta förening. Föreningens banklån kommer vara fullt utbetalt efter det att samtliga bostäder tillträtts.

Borohus AB svarar under sex månader efter godkänd slutbesiktning för de årsavgifter samt övriga kostnader som belöper sig på de lägenheter som ej upplåtits med bostadsrätt eller hyresrätt.

Eventuellt osålda bostäder förvärvas av Borohus AB senast sex månader efter godkänd slutbesiktning. Borohus AB är totalentreprenör enligt ABT06.

Borohus AB garanterar, de i denna ekonomiska plan, antagna räntorna under den första bindningstiden för respektive lån.

Fastighetsförvärvet går till så att bostadsrättsföreningen har förvärvat samtliga aktier i det aktiebolag, Boro Väst Träbjälken Fastighets AB org. nr: 559169-2099, som är ägare till fastigheten Träbjälken 9, därefter kommer aktiebolaget likvideras på säljarens bekostnad.

För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheterna kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst. Den idag bedömda latenta skatten uppskattas till ca 13 Mkr. Bokföringsmässigt värderas skatten till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen ska bebygga Träbjälken 9 med totalt 65 lgh och 1 lokal i flerbostadsform. Föreningen består av tre sammanbyggda huskroppar. Totalkostnaden enligt bostadsrättsföreningens kalkyl uppgår till 278 065 000 kr.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader m.m grundar sig på bedömningar gjorda i maj 2021.

Byggnaderna är så placerade att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna kan ske.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning: Träbjälken 9, i Sollentuna kommun.
BOA Lägenhetsyta och lokalyta: 3926 m2. Ytor är uppmätta på ritning.
Fastigheten

Föreningen består av 65 lägenheter och 1 lokal. Total BOA 3866m2. Total LOA 60m2.

rkgBv4CXKO-rkEBPV07Fd

Gemensamma anordningar.
VA är anslutet till kommunalt va-nät.
Servitut/Avtal
Träbjälken 9 kommer att tillsammans med Träbjälken 10 att ingå i en gemensamhetsanläggning som skall skötas genom delägarförvaltning .

Avskrivning
Byggnaderna skrivs av linjärt på 100år.

Kortfattad byggnads- och rumsbeskrivning

Antal byggnadskroppar	En sammanbyggd huskropp
Antal våningar	3-6
Grundläggning	Betongplatta på mark
Stomme	Prefabricerade betong
Bjälklag	Prefabricerade betong
Yttertak	Plåt
Fasad	Tegel och puts
Entrépartier	Målade aluminium partier
Fönster	Aluminiumklädda träfönster
Innerväggar i lägenhet	Stål eller plåt reglar med gips
Kök	Inredning från Marbodal.
Vitvaror	Fabrikat Siemens
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme
Ventilation	FTX
TV/data/tele Fiber	Fram till varje lägenhet

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	**Golv**	**Väggar**	**Tak**
Entré, kapprum	Klinker	Vitmålad gips	Vitmålad gips
Kök	Tarkett	Vitmålad gips	Vitmålad gips
Bad, WC/dusch/tvätt	Klinker	Kakel	Vitmålad gips
Vardagsrum	Tarkett	Vitmålad gips	Vitmålad gips
Sovrum	Tarkett	Vitmålad gips	Vitmålad gips

C. FÖRSÄKRINGAR
Föreningen tecknar fastighetsförsäkring från det datum entreprenaden blir godkänd.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser lämnas genom försäkring utställd av Gar-Bo Försäkring AB. Säkerhet för förskotts- och insatsgaranti ställs hos Bolagsverket.

Bostadsrättsinnehavaren bör teckna hemförsäkring.

rkgBv4CXKO-rkEBPV07Fd

D. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Köpeskilling fastighet	114 710 000 kr
Projektkomkostnader (lagfart, pantbrev,försäkringar,anslutningsavgifter m.m)	38 005 000 kr
Entreprenadavtal	125 000 000 kr
Rörelsekapital	350 000 kr
Summa kostnader	278 065 000 kr
Taxeringsvärdet inklusive nybyggnader är inte fastställt men preliminärt beräknat till	89 730 000 kr

E. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV ÅRLIGA KOSTNADER

Specifikation över lån som beräknas kunna upptas för fastigheternas finansiering.

Lån	Belopp	Bindnings-tid	Räntesats	Ränte-kostnad	Amortering	Kapital-kostnader
Lån 1	29 445 000 kr	1-år	2,25%	662 513 kr	294 450 kr	956 963 kr
Lån 2	29 445 000 kr	3-år	2,25%	662 513 kr	294 450 kr	956 963 kr
Summa lån	58 890 000 kr			1 325 025 kr	588 900 kr	1 913 925 kr
Insatser	219 175 000 kr					
Summa finansiering	278 065 000 kr			Summa kapitalkostnader		1 913 925 kr

SUMMA NETTOKAPITALKOSTNADER ÅR 1	**1 913 925 kr**

Efter 16 år tillkommer fastighetsavgift som enligt idag gällande regler är 1962kr som ska betalas av föreningen Dvs totalt 127 530kr.

Nettokapitalkostnader enligt föregående sida		**1 913 925 kr**
Avsättning till reparationsfond för yttre underhåll	135 000 kr	
Summa	135 000 kr	**135 000 kr**

Driftkostnader inkl moms:		
Fastighetsskötsel.	150 000 kr	
Ekonomisk förvaltning och styrelsearbete.	100 000 kr	
Löpande underhåll	120 000 kr	
Arvode till revisor	15 000 kr	
Vatten och avlopp	110 000 kr	
Uppvärmning	125 000 kr	
Elförbrukning,individuell mätning, betalas av resp. bostadsrättshavare		
Gemensam elförbrukning	25 000 kr	
Snöröjning,sandning mm.	15 000 kr	
Sophämtning	80 000 kr	
Försäkringar och självrisker	50 000 kr	
Diverse och oförutsett	150 000 kr	
Summa driftkostnader	940 000 kr	**940 000 kr**
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER		**2 988 925 kr**

rkgBv4CXKO-rkEBPV07Fd

Nyckeltal är beräknade BOA+LOA

Jämförelser/nyckeltal	Totalt	Per kvm
Anskaffningskostnad	278 065 000	70 827
Belåning	58 890 000	15 000
Föreningens driftkostnader år 1	940 000	239
Årsavgifter	2 679 175	682
Avsättning till underhållsfond inkl amortering	723 900	184
Avsättning till underhållsfond	135 000	34

Varje bostadsrättshavare
- bör teckna egen hemförsäkring
- ansvarar för skötsel och underhåll av tomtmark i anslutning till lägenheten
- har eget abonnemang gällande förbrukning av hushållsel
- har eget abonnemang avseende data, tele och tv

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den, i förhållande till lägenhetens andelstal, kommer att bära sin del av föreningens utgifter, amorteringar och avsättning till fonder. Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje månads början. Angiven boarea (cirka) är baserad på en på ritning uppmätt area. Mindre avvikelser i funktion eller boarea påverkar inte de fastställda insatserna.

Årsavgift		2 679 175 kr
Parkering garage	23 platser á 800kr/månad	220 800 kr
Parkering	21 platser á 450kr/månad	113 400 kr
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER		3 013 375 kr

rkgBv4CXKO-rkEBPV07Fd

Siffrorna nedan kan vara avrundade. Andelstalen är beräknade som BOA eller LOA divierat med total BOA+LOA

Lgh	Lgh nr	Antal rum	Yta Boa	Andels-tal	Insats	Årsavgift	Årsavgift per månad
1	LGH A-0901	2 ROK	45	1,15%	2 200 000 kr	30 709 kr	2 559 kr
2	LGH A-0902	1 ROK	33	0,84%	2 025 000 kr	22 520 kr	1 877 kr
3	LGH A-0903	1 ROK	33	0,84%	2 025 000 kr	22 520 kr	1 877 kr
4	LGH A-0904	2 ROK	50	1,27%	2 575 000 kr	34 121 kr	2 843 kr
5	LGH A-1001	3 ROK	74	1,88%	3 100 000 kr	50 499 kr	4 208 kr
6	LGH A-1002	1 ROK	33	0,84%	2 100 000 kr	22 520 kr	1 877 kr
7	LGH A-1003	1 ROK	33	0,84%	2 100 000 kr	22 520 kr	1 877 kr
8	LGH A-1004	4 ROK	87	2,22%	4 050 000 kr	59 370 kr	4 948 kr
9	LGH A-1101	3 ROK	77	1,96%	3 650 000 kr	52 546 kr	4 379 kr
10	LGH A-1102	1 ROK	33	0,84%	2 125 000 kr	22 520 kr	1 877 kr
11	LGH A-1103	1 ROK	33	0,84%	2 125 000 kr	22 520 kr	1 877 kr
12	LGH A-1104	4 ROK	87	2,22%	4 500 000 kr	59 370 kr	4 948 kr
13	LGH A-1201	3 ROK	77	1,96%	4 100 000 kr	52 546 kr	4 379 kr
14	LGH A-1202	1 ROK	33	0,84%	2 175 000 kr	22 520 kr	1 877 kr
15	LGH A-1203	1 ROK	33	0,84%	2 175 000 kr	22 520 kr	1 877 kr
16	LGH A-1204	4 ROK	87	2,22%	4 750 000 kr	59 370 kr	4 948 kr
17	LGH A-1301	3 ROK	77	1,96%	4 400 000 kr	52 546 kr	4 379 kr
18	LGH A-1302	1 ROK	33	0,84%	2 250 000 kr	22 520 kr	1 877 kr
19	LGH A-1303	1 ROK	33	0,84%	2 250 000 kr	22 520 kr	1 877 kr
20	LGH A-1304	4 ROK	87	2,22%	5 250 000 kr	59 370 kr	4 948 kr
21	LGH A-1401	3 ROK	72	1,83%	4 600 000 kr	49 134 kr	4 095 kr
22	LGH A-1402	1 ROK	33	0,84%	2 325 000 kr	22 520 kr	1 877 kr
23	LGH A-1403	1 ROK	33	0,84%	2 325 000 kr	22 520 kr	1 877 kr
24	LGH A-1404	4 ROK	84	2,14%	5 500 000 kr	57 323 kr	4 777 kr
25	LGH B-0901	2 ROK	48	1,22%	2 500 000 kr	32 756 kr	2 730 kr
26	LGH B-0902	2 ROK	40	1,02%	2 225 000 kr	27 297 kr	2 275 kr
27	LGH B-1001	3 ROK	74	1,88%	3 250 000 kr	50 499 kr	4 208 kr
28	LGH B-1002	1 ROK	26	0,66%	1 850 000 kr	17 743 kr	1 479 kr
29	LGH B-1003	4 ROK	79	2,01%	3 900 000 kr	53 911 kr	4 493 kr
30	LGH B-1004	1 ROK	35	0,89%	2 000 000 kr	23 885 kr	1 990 kr
31	LGH B-1101	3 ROK	77	1,96%	3 750 000 kr	52 546 kr	4 379 kr
32	LGH B-1102	1 ROK	26	0,66%	1 925 000 kr	17 743 kr	1 479 kr
33	LGH B-1103	4 ROK	79	2,01%	3 950 000 kr	53 911 kr	4 493 kr
34	LGH B-1104	1 ROK	35	0,89%	2 150 000 kr	23 885 kr	1 990 kr
35	LGH B-1201	3 ROK	77	1,96%	3 900 000 kr	52 546 kr	4 379 kr
36	LGH B-1202	1 ROK	26	0,66%	2 000 000 kr	17 743 kr	1 479 kr
37	LGH B-1203	3 ROK	66	1,68%	4 000 000 kr	45 040 kr	3 753 kr
38	LGH B-1204	1 ROK	35	0,89%	2 200 000 kr	23 885 kr	1 990 kr
39	LGH B-1301	3 ROK	77	1,96%	4 200 000 kr	52 546 kr	4 379 kr
40	LGH B-1302	1 ROK	26	0,66%	2 075 000 kr	17 743 kr	1 479 kr
41	LGH B-1303	3 ROK	66	1,68%	3 700 000 kr	45 040 kr	3 753 kr
42	LGH B-1304	1 ROK	35	0,89%	2 300 000 kr	23 885 kr	1 990 kr
43	LGH B-1401	3 ROK	72	1,83%	4 400 000 kr	49 134 kr	4 095 kr
44	LGH B-1402	2 ROK	50	1,27%	3 200 000 kr	34 121 kr	2 843 kr
45	LGH B-1403	2 ROK	57	1,45%	3 725 000 kr	38 898 kr	3 241 kr
46	LGH C-0901	2 ROK	55	1,40%	2 600 000 kr	37 533 kr	3 128 kr
47	LGH C-0902	1 ROK	29	0,74%	2 000 000 kr	19 790 kr	1 649 kr
48	LGH C-0903	1 ROK	29	0,74%	2 025 000 kr	19 790 kr	1 649 kr
49	LGH C-0904	4 ROK	84	2,14%	3 975 000 kr	57 323 kr	4 777 kr
50	LGH C-1001	2 ROK	55	1,40%	2 700 000 kr	37 533 kr	3 128 kr
51	LGH C-1002	1 ROK	29	0,74%	2 100 000 kr	19 790 kr	1 649 kr
52	LGH C-1003	1 ROK	29	0,74%	2 100 000 kr	19 790 kr	1 649 kr
53	LGH C-1004	4 ROK	84	2,14%	4 500 000 kr	57 323 kr	4 777 kr
54	LGH C-1101	2 ROK	55	1,40%	2 750 000 kr	37 533 kr	3 128 kr
55	LGH C-1102	1 ROK	29	0,74%	2 200 000 kr	19 790 kr	1 649 kr
56	LGH C-1103	1 ROK	29	0,74%	2 200 000 kr	19 790 kr	1 649 kr
57	LGH C-1104	4 ROK	84	2,14%	4 750 000 kr	57 323 kr	4 777 kr
58	LGH C-1201	3 ROK	81	2,06%	4 400 000 kr	55 276 kr	4 606 kr
59	LGH C-1202	4 ROK	92	2,34%	5 500 000 kr	62 783 kr	5 232 kr
60	RADHUS 1	4,5 ROK	116	2,95%	5 750 000 kr	79 161 kr	6 597 kr
61	RADHUS 2	4,5 ROK	116	2,95%	5 750 000 kr	79 161 kr	6 597 kr
62	RADHUS 3	4,5 ROK	116	2,95%	5 750 000 kr	79 161 kr	6 597 kr
63	RADHUS 4	4,5 ROK	116	2,95%	5 750 000 kr	79 161 kr	6 597 kr
64	RADHUS 5	4,5 ROK	116	2,95%	5 750 000 kr	79 161 kr	6 597 kr
65	RADHUS 6	4,5 ROK	116	2,95%	5 750 000 kr	79 161 kr	6 597 kr
	Lokal		60	1,53%	3 000 000 kr	40 945 kr	3 412 kr
			3926	**100,0%**	**219 175 000 kr**	**2 679 175 kr**	

rkgBv4CXKO-rkEBPV07Fd

Uppskattad kostnad som betalas direkt till leverantören av bostadsrättshavaren

Beräknat för 1 st genomsnittlig bostadsrätt, avvikelser förekommer alltid beroende på antal familjemedlemmar, levnadssätt mm.

Uppskattad kostnad för hushållsel: ca 2000- 5000:-/lgh och år och år beroende på lgh storlek
Kostnad för eventuell hemförsäkring är ej med i denna kalkyl. Kostnad för fiber ej med i denna kalkyl. Obligatorisk anslutning ca 300kr/mån.

G. EKONOMISK PROGNOS / KÄNSLIGHETSANALYS

Ekonomisk Prognos

Kostnader	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Räntor	1 325 025	1 311 775	1 298 525	1 285 274	1 272 024	1 398 638	1 590 030	1 501 695
Amortering	588 900	588 900	588 900	588 900	588 900	588 900	588 900	588 900
Avsättning underhållsfond	135 000	137 700	140 454	143 263	146 128	149 051	164 564	181 692
Driftskostnader	940 000	958 800	977 976	997 536	1 017 486	1 037 836	1 145 855	1 265 116
Fastighetsavgift								127 530
Avskrivning byggnad 100 år	1 250 000	1 250 000	1 250 000	1 250 000	1 250 000	1 250 000	1 250 000	1 250 000
Summa årskostnader	4 238 925	4 247 175	4 255 855	4 264 973	4 274 539	4 424 424	4 739 349	4 914 933
Intäkter								
Årsavgifter	2 679 175	2 732 759	2 787 414	2 843 162	2 900 025	2 958 026	3 265 899	3 605 817
Parkering garage & ute	334 200	340 884	347 702	354 656	361 749	368 984	407 388	449 789
Summa intäkter	3 013 375	3 073 643	3 135 115	3 197 818	3 261 774	3 327 009	3 673 287	4 055 606
Kassa Ingående saldo	350 000							
Pengar i kassa	374 450	76 468	129 261	182 845	237 235	152 585	183 938	390 673
Pengar i kassa ackumulerad		**450 918**	**580 179**	**763 023**	**1 000 259**	**1 152 844**	**2 531 019**	**4 316 235**
Underhållsfond ackumulerad	135 000	272 700	413 154	556 417	702 545	851 596	1 642 777	2 516 304
Bokföringsmässigt resultat	- 1 225 550	- 1 173 532	- 1 120 739	- 1 067 155	- 1 012 765	- 1 097 415	- 1 066 062	- 859 327
Ackumulerat resultat		- 2 399 082	- 3 519 821	- 4 586 977	- 5 599 741	- 6 697 156	- 11 568 981	- 16 033 765

Förutsättningar för Prognos och känslighetsanalys

1 - Räntesats under prognostiden är år 1-5: 2,25%. År 6-10: 2,5%. År 11-16: 3,0%
2 - Amortering 100 år. Amortering 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 - Årsavgift beräknas öka med 2% per år
6 - Antagen inflation är 2% per år, vilket är lika med Riksbankens inflationsmål.
7 - Siffrorna i prognosen är avrundade.

Känslighetsanalys

Räntescenarios

Snittränta i prognos år 1-5 2,25%

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	533	682	832
2	547	696	845
3	561	710	859
4	575	724	873
5	589	739	888
6	604	753	903
11	683	832	981
16	769	918	1068

Inflationsscenarios

Inflation i prognosen 2,0%

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

År	1%-enhet **lägre**	Inflation prognos	1%-enhet **högre**
1	680	682	685
2	693	696	699
3	707	710	713
4	721	724	727
5	736	739	741
6	751	753	756
11	829	832	835
16	916	918	921

rkgBv4CXKO-rkEBPV07Fd

H. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN.

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats och upplåtelseavgift med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar.

2. Årsavgifter skall erläggas månadsvis i förskott.

3. Förbrukningsavgift för el debiteras bostadsrättshavaren direkt av leverantören eller i förekommande fall av förening. För den händelse att förbrukningsavgiften debiteras av föreningen till bostadsrättshavaren fördelas kostnaden med hjälp av undermätare eller per m2 BOA i det fall undermätare saknas.

4. Bostadsrättshavare ska sköta fastigheten, skötsel och teknisk förvaltning. Byggnaderna färdigställs med hög standard. Endast löpande underhåll bedöms föreligga under progosperioden. I denna plan görs schablonmässigt en avsättning per år för framtida underhåll. På längre sikt blir det styrelsens ansvar att upprätta en underhållsplan för att säkerställa byggnadernas skick.

5. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla bostaden jämte tillhörande utrymmen i gott skick i enlighet med föreningens stadgar.

6. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar uttas efter beslut av styrelsen.

7. Vid bostadsrättsföreningens likvidation skall föreningens tillgångar skiftas på sätt §16 föreningens stadgar föreskriver.

8. Det åligger styrelsen att noggrant bevaka förändringar i kostnadsläget och när omständigheterna så påkallar vidtaga de åtgärder som krävs för att föreningens ekonomi icke skall äventyras.

9. Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.

10. Sedan bostadsrättshavaren flyttat in i lägenheten skall bostadsrättshavare hålla lägenheten tillgänglig för utförande av efterarbeten (ex. avhjälpande av besiktningsanmärkningar). Beställaren eller bostadsrättshavaren äger ej rätt till någon ersättning på grund av sådana arbeten.

11. Säljaren ansvarar ej för arbeten som ombesörjts av bostadsrättshavaren eller bostadsrättsföreningen.

12. Driftkostnaderna i planen är preliminära och kapitalkostnaderna är beräknade med utgångspunkt från de marknadsräntor som gällde vid tidpunkten då planen upprättades. De slutgiltiga kapitalkostnaderna är beroende av ränteutvecklingen.

13. Styrelsen äger rätt att avgöra bindningstiden på föreningens lån.

rkgBv4CXKO-rkEBPV07Fd

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN EDSVIKSHÖJDEN I SOLLENTUNA
Sollentuna kommun

ORG NR 769638-1263

Mjöbäck den 2021 05 20

Arne Wall
.....

Greger Larsson
.....

Bengt Joseffsson
.....

rkgBv4CXKO-rkEBPV07Fd

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Edsvikshöjden i Sollentuna, org.nr 769638-1263, 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.

Bostadsrättsföreningen omfattar 65 lägenheter som kommer att upplåtas med bostadsrätt och 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

Maximilian Stea	Per Envall
Jur kand	*Civilekonom*
Gar-Bo Besiktning AB	*Gar-Bo Besiktning AB*

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

rkgBv4CXKO-rkEBPV07Fd

Bilaga 1

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan, datering enligt digital signering

Stadgar för Brf Edsvikshöjden i Sollentuna registrerade 2020-05-13

Registreringsbevis för Brf Edsvikshöjden i Sollentuna

Bygglov dat. 2020-09-27

Totalentreprenadkontrakt avseende uppförande av 65 lägenheter för bostadsändamål med på fastigheten Träbjälken 9, Sollentuna kommun, tecknat mellan Brf Edsvikshöjden i Sollentuna och Gärahovs Bygg AB, dat. 2020-10-26

Aktieöverlåtelseavtal avseende förvärv av samtliga aktier i Boro Väst Träbjälken Fasighets AB, tecknat mellan Boro Väst Träbjälken Holding AB och Brf Edsvikshöjden i Sollentuna, dat. 2021-04-25

Köpebrev avseende fastigheten Träbjälken 9 i Sollentuna kommun, tecknat mellan Boro Väst Träbjälken Fasighets AB och Brf Edsvikshöjden i Sollentuna, dat. 2021-04-30

Offert för finansieringen av Brf Edsvikshöjden i Sollentuna, dat 2021-05-18

Beräkning av taxeringsvärde

Utdrag ur fastighetsregistret

rkgBv4CXKO-rkEBPV07Fd