

Ekonomisk plan för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN Bruksgården 1.

Org nr. 769633-6861

November 2018

Denna Ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

	Sid.
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3
C. Löpande kostnader samt avsättning till fond år 1.	4
D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	5
E. Summering av kostnader samt beräkning av föreningens intäkter år 1.	6
F. Lägenhetsredovisning	7
G. Ekonomisk prognos, Nyckeltal	8
H. Känslighetsanalys	9
I. Särskilda förhållanden	10

Bilaga: Intyg

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Bruksgården 1 som har sitt säte i Katrineholms kommun och som registrerats hos Bolagsverket den 11 januari 2017. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Byggnaderna är uppförda 1786 och ombyggda 2017 och 2018.

Vid tillfället för föreningens förvärv av fastigheten fanns inga hyresgäster i de 8 lägenheterna som har rätt till medlemskap i föreningen.

I enlighet med kap 3. 1§ bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomisk plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i den ekonomiska planen grundar sig på den beräknade kostnaden för föreningens hus.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader grundar sig på bedömningar gjorda i november 2018.

Styrelsen har fått offert på totalentreprenad med Renovia AB, om att till fast pris utan index genomföra föreningens byggnation.

Tillvägagångssätt vid BRF. Bruksgården 1 förvärv av fastigheten & Aktierna

Fastighetsförvärvet har skett genom att Bostadsrättsföreningen Bruksgården 1 förvärvat fastigheten Eriksberg 14:11, via förvärv av samtliga aktier i Aktiebolaget Cervos Förvaltning 1 AB. Upplåtelse och tillträde till bostadsrätterna är planerad till vecka 48 år 2018.

Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst."

Beskrivning av renovering

Lägenheterna

Nya stammar och vatten för bad och kök har bytts hela vägen ut till marken. Elen har bytts ut enligt svensk standard till samtliga 23 lägenheter. Samtliga lägenheter har fått nya ytskikt samt kök och badrum och har totalrenoverats. Combi tvättmaskiner finns i alla lägenheter.

Trapphus

Trapphus har målats om i slittålig och brandklassad färg med nyans av vit/grå. Socklar, foder och snickerier har målats med bruten vit färg. Alla lägenhetsdörrar har bytts ut till säkerhetsdörrar. Golv och trappor har förbättrats med klinker. Räcken har förbättrats och nya trappor.

Källarförråd

I källare har vissa förbättringar gjorts i form av ytskikt samt renovering av dörrar.

Cykel och lägenhetsförråd

Cykel, barnvagns och lägenhetsförråd har byggts i anslutning till car port.

Utvändig miljö och byggnad

Nytt tak läggs med enkupigt lertegel. Ny kalk spritputs på fasad. Nya fönster har installerats i samtliga lägenheter. Gemensam utomhusmiljö har setts över.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Katrineholm, Eriksberg 14:11		
Byggår:	1786 och omfattande renoveringar 2017-18		
Adress:	Bruksgården, Forssjö		
Tomtens areal:	Nuvarande area är Ca 13 016 m ² Befintlig friliggande tvättstuga hus är under avstyckning med tillhörande ny avstyckad tomt om ca 800 kvm. Eriksberg 14:11 blir efter avstyckning ca 12 200 kvm och med ett väg servitut som upprättas för att nyttja den norra sido infartsvägen längs med den norra flygeln fram till tvättstuga.		
Bostadsarea:	1814 m ²		
Förråds area:	Carport: 23 förråd total yta 171 m ² Matkällare: Ca 70 m ²		
Lägenhetsbeskrivning:	Rum	Furugolv	Inredning/utrustning
	Entré	Furugolv	
	Kök	Furugolv	Diskmaskin kyl/frys
	Hygienutrymmen	Klinker	Dusch
	Vardagsrum	Furugolv	
	Övriga rum	Furugolv	
Byggnadens/ernas antal och utformning samt byggnadsår:	3 st hus med putsad fasad uppförd i 3 respektive 2 plan samt förråd och vind. Viss avvikelse i boarea kan förekomma.		

Fastighetens typkod är 320.

Gemensamma anordningar

Ventilation sker genom FTX system.
4 sopkärl finns placerad utanför huset jämte parkeringen.

Gemensamma utrymmen

Cykel förråd finns i anslutning till car port.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Tomten är öppen utan inhägnader med huvudsakligen gräsytor, övriga ytor är grusbelagd gångväg samt 23 carport och 7st parkeringar.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Källare finns under södra flygeln samt huvudbyggnad. Grundläggningen är torpargrund på mark. 8 st lägenhetsförråd finns i respektive källare under huvudbyggnad och 1 st flygel. Viss avvikelse i lägenhetsarea kan förekomma.

Stommen är tegel med bjälklag i trä samt fasad är putsad, innanför finns extra isolering.

Uppvärmning sker genom fjärrvärme som levereras av Gimmersta Energi. Varje bostadsrättsinnehavare betalar in elräkning till förening var 3e månad. En huvudmätare finns i källare. I varje lägenhet finns undermätare. En schablon summa om 200 kr/månad läggs på avgift för respektive lägenhet. I fall el förbrukning blir mindre per lägenhet återfås kostnad om mer skall ytterligare el betalas till förening.

Bostädernas biutrymmen

Lägenhetsförråd, ett per lägenhet, är belägna i källare samt i anslutning till car port.

Underhållsbehov

Genom att huset har en genomgått en omfattande renovering bedöms begränsat underhåll föreligga år 1-16.

Försäkringar

Fastigheten är fullvärdes försäkrad hos Länsförsäkringar.

C. Löpande kostnader samt avsättning till fond år 1.

Bedömningen av de löpande driftkostnaderna bygger på uppgifter från fastighetsägaren avseende år 2017 samt erhållna offerter (markerat med *). Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet. Drift och underhållskostnaderna antas öka i takt med den bedömda inflationen. Det bedömda underhållsbehovet enligt underhållsplanen täcks av den årliga avsättningen till den yttre fonden.

Fastighetsavgiften för boendelägenheterna uppgår till 1315 kr per lägenhet efter och bedöms ej föreligga från Skatteverket inom 15 års tid. Den har dock tagits med i ekonomisk prognos.

Avsättning till fonder	Belopp	Per m2	Andel av kostnader
Fond för yttre underhåll	73 500	41	

Driftskostnader bostäder			
Revision	2 000	1	0,5%
Sophämtning	18 000	10	4,1%
Snöröjning, Sandning	8 000	4	1,8%
Städning Gräsklippning *	37 013	20	8,5%
Vatten	95 000	52	21,7%
Värme	130 000	72	29,7%
El gemensamma ytor	36 000	20	8,2%
Ek Förvaltning *	28 750	16	6,6%
Försäkringar *	27 307	15	6,2%
Brygggarrende	3 500	2	0,8%
Löpande underhåll	51 415	28	11,8%
Summa Löpande kostnader	436 985	241	100,0%
* Fastighetsavgift	30 245		

D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader

Finansiering

Föreningen finansieras med insatser samt lån från bank.

Det bokförda värdet är beräknat på fastighetsförvärv och utgifter för ombyggnad som ger ett bokfört värde 41 126 547 kr.

Amortering: Amorteringen bygger på 100-årig rak amorteringsplan vilket innebär att amorteringen är lika stor under hela perioden. Om amorteringsperioden följs är lånet slutamorterat om 100 år

Beräknad kostnad för anskaffande av föreningens fastighet		
Köpeskilling Aktier + Fastighet	51 501 808 kr	Nyckeltal per/ kvm
Lagfartskostnad	63 192 kr	
Pantbrev 2%	400 000 kr	
Avsättning till underhåll och kassa	35 000 kr	
Beräknad total anskaffningskostnad	52 000 000 kr	

28 666 kr

Finansiering och kapitalkostnader, år 1					
	Belopp	Räntekostnad	Amortering	Summa	Nyckeltal
					Per kvm Boa
Insatser	32 000 000 kr	2,60%	1%		17 641 kr
Lån bank	20 000 000 kr	520 000 kr	200 000 kr	720 000 kr	11 025 kr
Summa finansiering	52 000 000 kr				28 666 kr

Beräknat Taxeringsvärde 11 307 000 kr
10 400 000 kr
Varav byggnad kr
Varav mark 907 000 kr
Taxeringsvärde enligt förenklad fastighetstaxering (FFT)

Belåningsgrad 39%

Kalkyl låneportfölj	Belopp	Räntesats	Räntekostnad
Rörlig ränta 3 mån	6 666 667 kr	2,00%	133 333 kr
Bunden ränta 3 år	6 666 667 kr	2,50%	166 667 kr
Bunden ränta 5 år	6 666 667 kr	3,30%	220 000 kr
	20 000 000 kr		
Totalt		Summa räntekostnader	520 000 kr
	Snitt ränta	2,60%	

E. Summering av kostnader samt beräkning av föreningens intäkter år 1

Fondavsättningar och kostnader	Belopp	Per m2	Andel av kostnader
Kapitalkostnader	520 000	287	41%
Amortering	200 000	110	16%
Fondavsättningar	73 500	41	6%
Driftskostnader	436 985	241	35%
Fastighetsavgift	30 245	17	2%
Summa	1 260 730	678	100%

Intäkter	Belopp	Per m2	Andel av kostnader
Årsavgifter	1 260 730	695	100%
Summa	1 260 730	695	100%

INTÄKTER

Arsavgift

Årsavgift bostäder 1 260 730 kr *Nyckeltal* Per Kvm Boa 695 kr

Övriga intäkter

Hysesintäkter 0 kr

SUMMA INTÄKTER 1 260 730 kr

KOSTNADER

Kapitalkostnader

Räntor 520 000 kr
Amortering 200 000 kr 110 kr

Driftskostnad

Ekonomisk förvaltning 28 750 kr
Revision 2 000 kr
Vatten och avlopp 95 000 kr
El 36 000 kr
Värme 130 000 kr
Sophämtning 18 000 kr
Städning 37 013 kr
Försäkringar 27 307 kr
Snöröjning 8 000 kr
Bryggarende 3 500 kr
Total Drift Per kvm Boa 241 kr

Underhållskostnad

Löpande underhåll 51 415 kr
Periodiskt underhåll 73 500 kr

Övriga kostnader

Fastighetsavgift 30 245 kr
Övriga skatter 0 kr
Tomträttsavgäld 0 kr

SUMMA KOSTNADER 1 260 730 kr Per / kvm

Avskrivningar 408 050 kr 225 kr

MB
9

RESULTAT**-408 050 kr****Kassaflödesprognos**

Summa intäkter	1 260 730 kr	
Summa kostnader	- 1 365 035 kr	
Återinföring avskrivningar	408 050 kr	
Kassaflöde från löpande drift	303 745 kr	167 kr
Amorteringar	200 000 kr	
Summa kasssflöde	103 745 kr	57 kr

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelar.

Avskrivning

Avskrivning sker i planen enligt rak avskrivningsplan på 100 år. En årlig avskrivning redovisas om 408 050 kr. Årsavgifterna är anpassade för att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar och avsättningar till underhållsfonden. Föreningen kommer att redovisa ett bokföringsmässigt underskott år 1 om 408 050 kr som beror på att avskrivningarna överstiger summan av de årliga amorteringar på föreningens lån och de årliga avsättningarna till underhållsfonden. Detta underskott påverkar inte föreningens likviditet eftersom avskrivningarna är en bokföringspost som inte motsvaras av någon utbetalning.

F. Lägenhetsredovisning

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom insatser, andelstal, årsavgifter etc. Årsavgifter antas öka med i genomsnitt 2% per år. Insatserna är baserade på bedömda marknadsvärden av Fastighetsbyrån, Katrineholm. Den totala boarean om 1814 kvm upplåts som 1814 kvm som bostadsrätter.

Objektsnr	Lgh nr	Yta	Lgt typ		Årsavgift år 1	Årsavgift el	Årsavgift el/månad	Månadsavgift	Andelstal	Insats
3A	1001	64,0	2 rok	695 kr	44 480 kr	2 400 kr	200 kr	3 707 kr	3,53%	990 000
3A	1002	71,0	2 rok	695 kr	49 345 kr	2 400 kr	200 kr	4 112 kr	3,91%	1 150 000
3B	1001	66,0	2 rok	695 kr	45 870 kr	2 400 kr	200 kr	3 823 kr	3,64%	1 130 000
3A	1102	74,0	3 rok	695 kr	51 430 kr	2 400 kr	200 kr	4 286 kr	4,08%	1 350 000
3A	1101	75,0	3 rok	695 kr	52 125 kr	2 400 kr	200 kr	4 344 kr	4,13%	1 365 000
3B	1101	76,0	3 rok	695 kr	52 820 kr	2 400 kr	200 kr	4 402 kr	4,19%	1 410 000
3A	1202	74,0	3 rok	695 kr	51 430 kr	2 400 kr	200 kr	4 286 kr	4,08%	1 390 000
3A	1201	61,0	2 rok	695 kr	42 395 kr	2 400 kr	200 kr	3 533 kr	3,36%	1 150 000
3B	1201	109,0	4 rok	695 kr	75 755 kr	2 400 kr	200 kr	6 313 kr	6,01%	1 990 000
Flygel Norr										
1A		94,0	3 rok	695 kr	65 330 kr	2 400 kr	200 kr	5 444 kr	5,18%	1 700 000
1B	1001	62,0	2 rok	695 kr	43 090 kr	2 400 kr	200 kr	3 591 kr	3,42%	1 120 000
1C	1001	65,0	2 rok	695 kr	45 175 kr	2 400 kr	200 kr	3 765 kr	3,58%	1 170 000
1C	1002	82,0	3 rok	695 kr	56 990 kr	2 400 kr	200 kr	4 749 kr	4,52%	1 475 000
Vindsvåning										

Norr										
1B	1101	84,0	3 rok	695 kr	58 380 kr	2 400 kr	200 kr	4 865 kr	4,63%	1 495 000
1C	1102	96,0	3 rok	695 kr	66 720 kr	2 400 kr	200 kr	5 560 kr	5,29%	1 690 000
1C	1101	88,0	3 rok	695 kr	61 160 kr	2 400 kr	200 kr	5 097 kr	4,85%	1 550 000
Flygel Söder										
2C	1001	85,0	3 rok	695 kr	59 075 kr	2 400 kr	200 kr	4 923 kr	4,69%	1 450 000
2C	1002	56,0	2 rok	695 kr	38 920 kr	2 400 kr	200 kr	3 243 kr	3,09%	950 000
2B	1001	66,0	2 rok	695 kr	45 870 kr	2 400 kr	200 kr	3 823 kr	3,64%	1 125 000
2A		96,0	3 rok	695 kr	66 720 kr	2 400 kr	200 kr	5 560 kr	5,29%	1 650 000
Vindsvåning Söder										
2C	1101	92,0	3 rok	695 kr	63 940 kr	2 400 kr	200 kr	5 328 kr	5,07%	1 600 000
2C	1102	92,0	3 rok	695 kr	63 940 kr	2 400 kr	200 kr	5 328 kr	5,07%	1 600 000
2B	1101	86,0	3 rok	695 kr	59 770 kr	2 400 kr	200 kr	4 981 kr	4,74%	1 500 000
		1 014,0			1 260 730 kr	55 200 kr		32 491 kr	100,00%	32 000 000 kr

G. Ekonomisk prognos

Inbetalningar	År 1 (start)	Årlig uppräknig	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årsavgifter	1 260 730	2,0%	1 285 945	1 311 663	1 337 897	1 364 655	1 391 948	1 536 823	1 696 777
Totalt inbetalt	1 260 730		1 285 945	1 311 663	1 337 897	1 364 655	1 391 948	1 536 823	1 696 777

Utbetalningar									
Revision	-2 000	2,0%	-2 040	-2 081	-2 122	-2 165	-2 208	-2 438	-2 692
Sophämtning	-18 000	2,0%	-18 360	-18 727	-19 102	-19 484	-19 873	-21 942	-24 226
Snöröjning	-8 000	2,0%	-8 160	-8 323	-8 490	-8 659	-8 833	-9 752	-10 767
Städning	-37 013	2,0%	-37 753	-38 508	-39 278	-40 064	-40 865	-45 119	-49 815
Vatten	-95 000	2,0%	-96 900	-98 838	-100 815	-102 831	-104 888	-115 804	-127 857
Värme	-130 000	3,0%	-133 900	-137 917	-142 055	-146 316	-150 706	-174 709	-202 536
El	-36 000	2,0%	-36 720	-37 454	-38 203	-38 968	-39 747	-43 884	-48 451
Fastighetsavgift*	-30 245	2,0%	-30 850	-31 467	-32 096	-32 738	-33 393	-36 868	-40 706
Brygggarrende	-3 500	2,0%	-3 570	-3 641	-3 714	-3 789	-3 864	-4 266	-4 711
Försäkringar	-27 307	2,0%	-27 853	-28 410	-28 978	-29 558	-30 149	-33 287	-36 752
Fastighetsförvaltning	-28 750	2,0%	-29 325	-29 912	-30 510	-31 120	-31 742	-35 046	-38 694
Löpande underhåll	-51 415	2,0%	-52 443	-53 492	-54 562	-55 653	-56 766	-62 675	-69 198
Plan underhåll (fond)	-73 500	2,0%	-74 970	-76 469	-77 999	-79 559	-81 150	-89 596	-98 921
Räntekostnader	-520 000		-514 800	-509 652	-504 555	-499 510	-494 515	-470 279	-447 230
Amortering 1%	-200 000		-200 000	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
Totalt utbetalt	1 260 730		1 267 645	1 274 892	1 282 480	1 290 413	1 298 700	1 345 665	1 402 555

BN i % av IN	0,0%	1,4%	2,8%	4,1%	5,4%	6,7%	12,4%	17,3%
Avskrivning 1%	-408 050	-408 050	-408 050	-408 050	-408 050	-408 050	-408 050	-408 050
Resultat	-408 050	-389 750	-371 279	-352 633	-333 808	-314 802	-216 892	-113 828

Avsatt UH-fond	-73 500	-74 970	-76 469	-77 999	-79 559	-81 150	-89 596	-98 921
----------------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------

Ack. UH-fond	73 500	148 470	224 939	302 938	382 497	463 647	894 401	1 369 987
Ack. Bet netto	-73 500	-55 200	-18 429	36 988	111 229	204 477	962 484	2 225 302

Ack. Behållning	0	93 270	206 510	339 926	493 726	668 124	1 856 884	3 595 289
-----------------	---	--------	---------	---------	---------	---------	-----------	-----------

Nyckeltal (SEK)

Anskaffningskostnad per kvm	28 391
Belåning per kvm år 1	11 025
Insats/upplåtelseavgift per kvm år 1	17 641
Driftskostnader per kvm år 1	241
Årsavgift per kvm år 1	695

H. Känslighetsanalys

Förväntat ränteantagande och inflationsantagande enligt nedan.


Känslighetsanalys									
Bostadsrättsföreningen Bruksgården 1									
År	1	2	3	4	5	6	11	16	
År	2018 Kr per m2/år	2019 Kr per m2/år	2020 Kr per m2/år	2021 Kr per m2/år	2022 Kr per m2/år	2023 Kr per m2/år	2029 Kr per m2/år	2034 Kr per m2/år	
<i>Årsavgift per kvm om dagens inflationsnivå och</i>									
1. Dagens räntenivå 2,60%	695 kr	709 kr	723 kr	738 kr	752 kr	767 kr	783 kr	864 kr	
2. Dagens räntenivå +1%	805 kr	821 kr	838 kr	855 kr	872 kr	889 kr	907 kr	1 001 kr	
3. Dagens räntenivå +2%	916 kr	934 kr	952 kr	972 kr	991 kr	1 011 kr	1 031 kr	1 138 kr	
4. Dagens räntenivå +3%	1 026 kr	1 046 kr	1 067 kr	1 089 kr	1 110 kr	1 133 kr	1 155 kr	1 275 kr	
5. Dagens räntenivå -1%	585 kr	596 kr	608 kr	621 kr	633 kr	646 kr	659 kr	727 kr	
6. Dagens räntenivå -2%	474 kr	484 kr	494 kr	504 kr	514 kr	524 kr	534 kr	590 kr	
<i>Årsavgift per kvm om dagens räntenivå och:</i>									
7. Dagens inflationsnivå + 1%	650 kr	666 kr	682 kr	698 kr	715 kr	732 kr	750 kr	842 kr	
8. Dagens inflationsnivå + 2%	650 kr	669 kr	688 kr	707 kr	727 kr	747 kr	768 kr	877 kr	
9. Dagens inflationsnivå - 1%	650 kr	660 kr	671 kr	681 kr	692 kr	703 kr	714 kr	774 kr	
10. Dagens inflationsnivå - 2%	650 kr	657 kr	665 kr	673 kr	680 kr	688 kr	697 kr	740 kr	

1. Särskilda förhållanden

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Uppläselse-avgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke - vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
4. Den friliggande tvättstugan bakom den södra flygeln är under avstyckning och kommer att tillfalla Cervos Fastigheter AB när denna är upprättad.
5. Vid bostadsrättsföreningens uppboening skall föreningens tillgångar skiftas på sätt föreningen stadgar föreskriver.
6. Nuvarande styrelse avgår när samtliga medlemmar tillräder sina lägenheter. Denna styrelse hjälper till att avveckla Cervos förvaltning 1 som Bostadsrättsföreningen Bruksgården 1 har förvärvat.

22 november 2018

Styrelsen i Bostadsrättsföreningen Bruksgården 1


Ulrik Unenge


Madeleine Richter


Serina Persson

Intyg

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Bruksgården 1, med org.nr. 769633-6861, får härmed avge intyg enligt följande.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer, per detta datum, 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.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

Vi erinrar om att innan den slutliga kostnaden för föreningens hus har redovisats i en registrerad ekonomisk plan eller på föreningsstämma, är det inte tillåtet att upplåta bostadslägenheter med bostadsrätt utan tillstånd av Bolagsverket (4 kap 2 § bostadsrättslagen).

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna skall täcka driftkostnader, räntekostnader, fondavsättning och amortering. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och avsättning för yttre underhåll kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att avsättning görs för yttre underhåll och att de boende svarar för det inre underhållet bedömer vi planen som hållbar.

Föreningen förvärvar fastigheterna genom förvärv av samtliga aktier i det bolag som äger fastigheten, vilket förfarande förutsätts inte leda till några följdkostnader. Som intygsgivare har vi inte utrett förutsättningarna av förvärv genom denna modell i och för sig.

Med anledning av att det rör sig om en omfattande reovering av byggnaden varvid ett flertal kontrollinstanser existerar har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt. Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad och intygar att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder. Som underlag för bedömningen av den ekonomiska planen har handlingar enligt bilaga 1 genomgåts.

Stockholm 2018-11-26



Anders Berg
Fastighetsjurist
Berg Fastighetsjuridik AB

Stockholm 2018-11-26



Anders Gullbrandsson
Civilekonom
Borättbildarna KB

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

Bilaga 1. Förteckning över tillgängliga handlingar vid intygsgivning av ekonomisk plan för Brf Bruksgården 1.

- a) Ekonomisk plan, undertecknad 2018-11-22
- b) Registreringsbevis för Brf Bruksgården 1, 2017-01-11
- c) Stadgar, 2017-01-11
- d) Fastighetsdatautdrag, 2018-11-15
- e) Kreditoffert Swedbank, 2018-11-12
- f) Beräkning taxeringsvärde, odaterad
- g) Offert ekonomisk förvaltning, 2017-06-22
- h) Offert fastighetsförsäkring, 2017-07-27
- i) Offert fastighetsskötsel, 2017-06-22
- j) Bygglov, 2017-10-24
- k) Entreprenadkontrakt Renovia Bygg, 2017-09-19
- l) Entreprenadkontrakt Mählqvist Rör, 2017-09-25
- m) Entreprenadkontrakt JT Elektriska, 2017-09-22
- n) Garanti osålda lägenheter mellan Brf Bruksgården 1 och Cervos Fastigheter AB, 2017-09-26
- o) Aktieöverlåtelseavtal mellan Brf Bruksgården 1 och Cervosta Fastigheter Holding AB, 2017-09-26
- p) Fastighetsöverlåtelseavtal mellan Brf Bruksgården 1 och Cervos Förvaltning 1, 2017-09-26.
- q) Köpebrev mellan Brf Bruksgården 1 och Cervos Förvaltning 1, 2017-09-26.
- r) Intyg att hyresgäster saknas, Brf Bruksgården 1, 2017-09-26
- s) Utlåtande från kontrollansvarig Jan Rambow, 2018-11-23
- t) Slutbesked interimistiskt, Katrineholms Kommun, 2018-11-23
- u) Foton, odaterade.

