

**EKONOMISK PLAN
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**

SOMMARÄNGEN I DALBY

LUND KOMMUN

ORG NR: 769636-3808



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 Sommarängen i Dalby, org. nr. 769636-3808 i Lunds kommun som registrerats hos Bolagsverket (2018-06-04) 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 avser att uppföra 15 st bostadsrättslägenheter i rad-, par- och flerbostadshus i 2-plan. Varje lägenhet har tillhörande biluppställning samt ett förråd. Byggplatsarbetena för projektet startades under Q3 2019. Inflyttning i lägenheterna beräknas ske med start under Q2 2020.

Upplåtelse beräknas ske med start i januari 2020.

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 aktiebolaget Sommarängen Mark i Dalby AB. Köpeskillingen för aktiebolaget (aktier) motsvarar fastighetens marknadsvärde utan reduktion för latent skatteskuld. Fastigheten har därefter, genom underprisöverlåtelse, överförts till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastighetens, i aktiebolaget, bokförda värde tillika skattemässigt värde. Därefter likvideras bolaget genom OBOS Bostadsutveckling AB:s försorg och byggnaderna färdigställs av bostadsrättsföreningen på avtal i enlighet med den ekonomiska planen. Transaktionerna innebär att det uppstår en latent skatt. Skatten blir aktuell att betala bara om föreningen ändrar syfte och säljer sina fastigheter. Bokföringsmässigt värderas därför skatten till 0 kr. Den idag bedömda latent skatten uppskattas till ca 890 000 kr.

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: Ängsladan 3, Lunds kommun. Kommer att innehas med äganderätt.

Adress: Tresädesgränden, Dalby

Fastighetens areal: 5 414 m²

Bostadsarea : 1 633 m² BOA

Bygglov: Beviljat 2019-03-12

Tomtmark/trädgård

I upplåtelsen till 14 av 15 lägenheter ingår tomtmark/trädgård. Tomtmark/trädgård består av gräsmatta och häckar. På baksidan av husen anläggs altan av tryckimpregnerat trä. Uteplatserna har ett avskärmande plank mellan varje lägenhet. I upplåtelsen av lägenhet 4-1101 ingår istället för trädgård en balkong och ytan mot gatan är gemensam för lägenhet 4-1002 och 4-1101. Det åvilar respektive bostadsrättshavare att ansvara för skötsel och underhåll av trädgård, uteplats och övriga markytor inom den egna "tomten".

Parkering, förvaring, avfallshantering

Till varje lägenhet hör minst en parkering i direkt anslutning till bostaden utrustad med uttag för laddning av elbil. Biluppställningsplatserna anläggs med hårdgjord yta. Samtliga lägenheter har också ett eget utvändigt förråd i direkt anslutning till lägenheten. Inom föreningen finns två gemensamma miljöhus.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Antal våningar	2
Grundläggning	Betongplatta på mark
Stomme	Prefabricerade volymbyggda träelement
Yttertak	Prefabricerade fackverkstakstolar med betongtakpannor,
Fasad	Liggande träpanel, vissa partier med stående panel
Dörrsnickerier	Glasad entrédörr
Fönster	Träfönster med aluminiumprofil av fabrikat Elitfönster, samtliga fönster har 3-glas isolerruta
Innerväggar i lägenhet	Prefabricerade och träelement
Kök	Fabrikat Vedum
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme
Ventilation	FTX
TV/data/tele	Fiber

Förråd

Grundläggning:	Platta på mark
Yttervägg:	Oisolerad träregelstomme
Yttertak:	Betongtakpannor
Dörr:	Enkel trädörr

Miljöhus

Grundläggning:	Platta på mark
Yttervägg:	Oisolerad träregelstomme
Yttertak:	Sedum
Dörr:	Enkel trädörr

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entré, kapprum	Ekparkett	Vitmålad gips	Vitmålad folierad spånskiva
Kök	Ekparkett	Vitmålad gips	Vitmålad folierad spånskiva
Bad, wc/dusch/tvätt	Våtrumsmatta	Våtrumsskiva	Vitmålad folierad spånskiva
Vardagsrum	Ekparkett	Vitmålad gips	Vitmålad folierad spånskiva
Sovrum	Ekparkett	Vitmålad gips	Vitmålad folierad spånskiva
Klädkammare	Ekparkett	Vitmålad gips	Vitmålad folierad spånskiva

C BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Anskaffningskostnad för föreningens fastighet, som skett dels genom köp av aktiebolaget Sommarängen Mark i Dalby AB. 7 900 000 kr

Entreprenadkontrakt med OBOS Bostadsutveckling AB (inklusive entreprenadkostnad, anslutningsavgifter, bygglov, kontroll, besiktning, konsulter, räntor, lagfart, försäljningskostnad, övriga bankkostnader, in-teckningskostnad och moms) samt 75 000 kr i föreningens kassa på avräkningsdagen. 42 025 000 kr

Beräknad anskaffningskostnad 49 925 000 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 19 000 000 kr
Fördelning, amortering och räntor enligt punkt E

Insatser 30 925 000 kr

Summa beräknad finansiering 49 925 000 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	Bindn.tid	Ränta %	Amortering	Ränta kronor	Amort kronor	Summa kronor
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	6 333 000	1 år	2,34	rak 100 år	148 192	63 330	211 522
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	6 333 000	2 år	2,37	rak 100 år	150 092	63 330	213 422
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	6 334 000	4 år	2,43	rak 100 år	153 916	63 340	217 256
Summa lån	19 000 000	snitt	2,38%		452 200	190 000	642 200
Insatser (och ev upplåtelseavgifter)	30 925 000						
Föreningens projektkostnad	49 925 000						
Kapitalutgifter					452 200	190 000	642 200
Driftskostnader, föreningens gemensamma					118 kr/m ² BOA		193 500
Fondavsättning, yttre fastighetsunderhåll					40 kr/m ² BOA		65 000
Summa årsutbetalningar och fondavsättningar							900 700

Beräkningarna baseras på första året efter investeringslånets utbetalning.

Ränteutgift för totalt lån om 19 000 000 kr	<u>kronor</u>
snittränta, 2,38 %	452 200
Amortering 100 år	190 000

Beräknad kapitalutgift år 1 **642 200**

Avsättning till fond för fastighetsunderhåll (40 kr/m ² BOA)	65 000
Driftkostnader och övriga kostnader	193 500
Fastighetsavgift (utgår ej de 15 första kalenderåren)	0
År 16 beräknas fastighetsavgiften till 138 000 kr	
Vatten, Avlopp	51 000
Värme, varmvatten (köpt fjv)	94 500

**Summa beräknade årliga utbetalningar och fondavsättningar
totalt år 1** **1 046 200**

OBOS Bostadsutveckling AB tillser att föreningen får 75 000 kr i kassa. Räntan beräknas som av bankens offererade ränta + räntereserv. Räntan och amorteringen är redovisad med Sparbanken Skånes offert daterad 2019-12-02 som grund och med ett påslag på räntan om 0,9 %-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.

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) 42 025 000 kr. Beräknad avskrivningsperiod 120 år, eller ca 350 000 kr årligen. Det åligger föreningens styrelse att självt slutligt bedöma nivån på avskrivningen och att i enlighet med ovan säkerställa att föreningens likviditet är tillräcklig samt att tillräckliga fonderingar görs för framtida underhåll. Styrelsen ska för ändamålet och löpande upprätta en underhållsplan inom ett år efter garantibesiktning. Styrelsen beslutar, inom ramen för god redovisningssed, vilket regelverk föreningen ska tillämpa för avskrivningar.

Föreningens driftskostnader

	Föreningens kostnader
	År 1
Driftskostnader	
Förvaltningskostnader	
Ekonomisk förvaltning	31 500
Styrelsearvoden inkl soc kost	6 000
Revision	20 000
Fastighetsförsäkring	25 000
Övriga förvaltningskostnader	
Förbrukningskostnader	
El, gemensam	5 000
Hushållsel	Åvilar br-havaren
Sophämtning, avfall	30 000
IT, kabel-TV, bredband	Åvilar br-havaren
Övriga förbrukningskostn.	
Skötsel	
Fastighetsskötsel	40 000
Service tekniska inst.	6 000
Gemensamhetsanläggning	20 000
Driftsreserv	10 000
Summa	193 500
Värme, varmvatten (köpt fjv)	94 500 Prel avgift tas ut där avräkning sker i efterhand efter förbrukning.
Vatten, avlopp	51 000 Prel avgift tas ut där avräkning sker i efterhand efter förbrukning.
Totalt	339 000

Föreningens driftkostnader år 1 är beräknade efter kostnadsläge december 2019.

Varje bostadsrättshavare

- bör teckna egen hemförsäkring
- ansvarar för skötsel och underhåll av ventilationsanläggning samt framtida utbyte
- ansvarar för skötsel och underhåll av tomtmark i anslutning till lägenheten
- har eget abonnemang avseende hushållsel
- har eget abonnemang avseende data, tele och tv
- betalar för förbrukad mängd vatten och fjärrvärme inklusive eventuella kulvertförluster via fakturering från föreningen.

Nyckeltal i kr per kvadratmeter BOA (kronor)

(beräknat på en BOA om 1 633 kvm)

	kr/kvm
Anskaffningskostnad	30 573
Belåning (slutfinansiering)	11 635
Insats	18 938
Årsavgift, snitt	554
Föreningens driftkostnad	118
Föreningens driftkostnad vatten/avlopp samt värme/varmvatten (köpt fjv)	89
Lägenhetsinnehavarnas beräknade drift ¹⁾	175
Avsättning till yttre underhåll	40
Avskrivning byggnader	214
Amortering	116

¹⁾ Kostnaden för vatten/avlopp samt värme/varmvatten (köpt fjv) som debiteras från föreningen ingår i lägenhetsinnehavarens beräknade drift.

F FÖRENINGENS ÅRLIGA INBETALNINGAR

Beräkningarna baseras på första årets inbetalningar.

	<u>kronor</u>
Årsavgifter, 15 st lägenheter	904 500
Vatten, avlopp	51 000
Värme, varmvatten (köpt fjv)	94 500
Summar beräknade årliga inbetalningar, totalt år 1	1 050 000

G REDOVISNING AV FÖRENINGENS INSATSER OCH AVGIFTER

Lgh nr	Bostadsarea m ²	Insats Kr	Insats kr/m ²	Andelstal %	Årsavgift kr/år	Månadsavgift kr/mån	Årsavgift 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
1-1001	120	2 295 000	19 125	7,2121%	65 233	5 436	544	579	312	579	250	7 181
1-1002	120	2 195 000	18 292	7,2121%	65 233	5 436	544	579	312	579	250	7 181
2-1001	120	2 195 000	18 292	7,2121%	65 233	5 436	544	579	312	579	250	7 181
2-1002	120	2 195 000	18 292	7,2121%	65 233	5 436	544	579	312	579	250	7 181
3-1001	120	2 195 000	18 292	7,2121%	65 233	5 436	544	579	312	579	250	7 181
3-1002	120	2 195 000	18 292	7,2121%	65 233	5 436	544	579	312	579	250	7 181
4-1001	107	2 095 000	19 579	6,5752%	59 473	4 956	556	516	278	516	250	6 512
4-1002	82	1 595 000	19 451	5,3505%	48 395	4 033	590	395	213	395	250	5 226
4-1101	82	1 495 000	18 232	5,3505%	48 395	4 033	590	395	213	395	250	5 226
5-1001	107	2 195 000	20 514	6,5752%	59 473	4 956	556	516	278	516	250	6 512
5-1002	107	1 995 000	18 645	6,5752%	59 473	4 956	556	516	278	516	250	6 512
5-1003	107	2 095 000	19 579	6,5752%	59 473	4 956	556	516	278	516	250	6 512
6-1001	107	2 095 000	19 579	6,5752%	59 473	4 956	556	516	278	516	250	6 512
6-1002	107	1 995 000	18 645	6,5752%	59 473	4 956	556	516	278	516	250	6 512
6-1003	107	2 095 000	19 579	6,5752%	59 473	4 956	556	516	278	516	250	6 512
BOA	1 633	30 925 000		100,00%	904 500							
Antal	15											

Kostnad för bostadsrättshavarnas egen värme, vatten- och elförbrukning samt kabel-TV och 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 som 80 % baserat på bostadens bostadsyta och med 20 % som ett fast tal för varje lägenhet.

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⁾	452	448	443	439	434	520	578	546
Amortering ²⁾	190	190	190	190	190	190	190	190
Driftskostnader ⁴⁾	194	197	201	205	209	214	236	260
Vatten, avlopp ⁴⁾	51	52	53	54	55	56	62	69
Värme, varmvatten (köpt fjv) ⁴⁾	95	96	98	100	102	104	115	127
Fastighetsavgift								138
Summa årsutbetalningar	981	983	986	988	991	1 084	1 181	1 330
Inbetalningar								
Årsavgifter ⁵⁾	905	923	941	960	979	999	1 103	1 217
Årsavgifter kr/m ²	554	565	576	588	600	612	675	745
Vatten, avlopp ⁴⁾	51	52	53	54	55	56	62	69
Värme, varmvatten (köpt fjv) ⁴⁾	95	96	98	100	102	104	115	127
Årets nettobetalingar	69	88	107	126	145	75	99	83
Föreningens kassa								
Ingående saldo	75							
Kassabehållning ⁶⁾	144	231	338	464	609	684	549	1 268
Varav ackumulerad avsättning till yttre underhållsfond ³⁾	65	132	201	272	345	420	80	513

Bokföringsmässig resultatprognos (tusentals kronor)

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Kostnader								
Räntor ¹⁾	452	448	443	439	434	520	578	546
Avsättning underhållsfond ³⁾	65	66	68	69	70	72	79	87
Driftskostnader ⁴⁾	194	197	201	205	209	214	236	260
Vatten, avlopp ⁴⁾	51	52	53	54	55	56	62	69
Värme, varmvatten (köpt fjv) ⁴⁾	95	96	98	100	102	104	115	127
Fastighetsavgift								138
Avskrivning byggnader 120 år	350	350	350	350	350	350	350	350
Summa årskostnader	1 206	1 210	1 214	1 218	1 222	1 316	1 421	1 578
Intäkter								
Årsavgifter ⁵⁾	905	923	941	960	979	999	1 103	1 217
Vatten, avlopp ⁴⁾	51	52	53	54	55	56	62	69
Värme, varmvatten (köpt fjv) ⁴⁾	95	96	98	100	102	104	115	127
Bokföringsmässigt resultat	-156	-139	-121	-103	-85	-157	-141	-165
Ackumulerat resultat	-156	-295	-417	-520	-605	-762	-1 329	-1 832

Förutsättningar för prognos och känslighetsanalys

- Räntesats under prognosperioden är 2,38 % år 1-5, 2,88 % år 6-10 och 3,38 % år 11-16.
Hänsyn har inte tagits till att lånen är bundna.
- Amortering enligt rak plan. I denna prognos redovisas endast amorteringar, då dessa påverkar årsavgifterna och därmed föreningens likviditet.
- Avsättning till underhållsfond ökar med antagen inflation 2 % per år.
- Driftskostnader beräknas öka med antagen inflation 2 % per år.
- Årsavgiften är beräknad att öka 2 % per år.
Årsavgiften beräknas öka ytterligare år 16 för att möta fastighetsavgiften.
- Underhållsfonden förutsätts inte användas under prognosperioden år 1-10. Då byggnaderna uppförs med putsad fasad med inslag av träpanel kommer ett visst behov av underhåll att uppstå och den ekonomiska omfattningen är uppskattad till 750 000 sek 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

202001602751

Räntescenarios

Snittränta i prognosen år 1-5 ca 2,38%

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	438	554	670
2	450	565	680
3	462	576	690
4	475	588	701
5	488	600	711
6	501	612	722
11	675	675	780
16	647	745	844

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	554	554	554
2	563	565	567
3	573	576	580
4	583	588	593
5	593	600	606
6	603	612	620
11	657	675	695
16	716	745	779

Exempel: Årsavgiftsförändring per lägenhet

120 m² per år/mån

1 % lägre ränta, avgår	13 962 / 1 164
1 % högre ränta, tillkommer	13 962 / 1 164
2 % högre ränta, tillkommer	27 924 / 2 327
3 % högre ränta, tillkommer	41 886 / 3 491

J SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- 1 Kostnad för elförbrukning skall erläggas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören. Kostnaden för tv, telefon och bredband erläggs av bostadsrättshavaren direkt till leverantören. Kostnaden för vatten, avlopp, värme och varmvatten (köpt fjärrvärme) kommer att debiteras föreningen som i sin tur debiterar varje bostadsrättshavare en preliminär avgift varje månad. Två gånger om året kommer mätarna att läsas av och avräkning kommer att ske efter faktisk förbrukning.
- 2 Föreningens lägenheter kommer att upplåtas med ett utförande i enlighet med det entreprenadkontrakt som har upprättats mellan Bostadsrättsföreningen Sommarängen i Dalby och OBOS Bostadsutveckling AB. Bostadsrättshavare som därutöver, med styrelsens tillstånd, önskar komplettera med ytterligare tillval svarar själv därför genom tillvalsavtal med totalentreprenören, OBOS Bostadsutveckling AB.
- 3 Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan utvändiga arbeten och samtliga lägenheter i sin helhet är färdigställda. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
- 4 Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för att utföra efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.

Styrelsen ansöker samtidigt om tillstånd hos Bolagsverket att uppbära insatser om 30 925 000 kr från köpare av bostadsrättslägenheter i föreningens fastigheter.

Lund 20 december 2019

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SOMMARÄNGEN I DALBY


Linn Bjerkborn


Sebastian Gustafson


Markus Toppheim

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Sommarängen i Dalby, Lund kommun, med org.nr 769636-3808, 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 15 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.

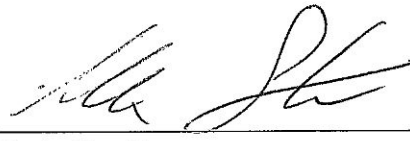
På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

De underlag som legat till grund för granskningen redovisas i bilaga 1.

Stockholm 2020-01-07



Per Envall
Civilekonom
Gar-Bo Besiktning AB



Maximilian Stea
Jur kand
Gar-Bo Besiktning AB

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

Bilaga 1

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan dat. 2019-12-20

Stadgar för Brf Sommarängen i Dalby registrerade 2018-06-04

Registreringsbevis för Brf Sommarängen i Dalby

Bygglov dat. 2019-03-12

Totalentreprenadkontrakt avseende uppförande av 15 lägenheter i rad- och parhus på fastigheten Ängsladan 3, Lund kommun, tecknat mellan OBOS Projektutveckling AB och Brf Sommarängen i Dalby dat. 2019-10-04

Överlåtelseavtal av totalentreprenadkontrakt dat. 2019-11-01

Aktieöverlåtelseavtal mellan Myresjö Bostadsutveckling 15 AB och Brf Sommarängen i Dalby avseende samtliga aktier i Sommarängen Mark i Dalby AB dat. 2019-12-02

Köpebrev gällande fastigheten Ängsladan 3, Lund kommun, tecknat mellan Lund kommun och Sommarängen Mark i Dalby AB dat. 2019-11-28

Transportköp av ovanstående köpebrev till Brf Sommarängen i Dalby, dat. 2019-12-16

Offert för finansieringen av Brf Sommarängen i Dalby dat. 2019-12-02

Utdrag ur fastighetsregistret

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'BS' followed by a stylized flourish.