

## **Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Ängslyckan i Kålleröd Mölndals Kommun**

### **Den ekonomiska planen 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.  
Tabell: redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter.
- G. Känslighetsanalys/ Ekonomisk prognos.
- H. Särskilda förhållanden.

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

## **A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR**

2. (9)

Bostadsrättsföreningen Ängslyckan i Källered, i Mölndals kommun, som registrerats hos Bolagsverket 2020-10-12, 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.

Bygglov är beviljat 2021-01-27. Upplåtelsen av bostadsrätterna beräknas påbörjas så snart ekonomisk plan registrerats och Bolagsverket givit sitt tillstånd. Byggstart planeras till mars 2022. Tillträde sker i 3 etapper enligt beräknad tidpunkt nedan:

Etapp 1: Q2-Q3 2023

Etapp 2: Q3-Q4 2023

Etapp 3: Q1 2024

Styrelsen har 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 tillträts.

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 förvärfvas av Borohus AB senast sex månader efter godkänd slutbesiktning. Borohus AB är totalentreprenör enl ABT06.

Fastighetsförvärvet går till så att bostadsrättsföreningen förvärvar samtliga aktier i det aktiebolag, BV Stretered Fastighets AB, orgnr: 559324-1671, som är ägare till fastigheten Stretered 1:106. 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 latent skatten uppskattas till ca 17 Mkr. Bokföringsmässigt värderas skatten till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen ska bebygga Stretered 1:106 med totalt 34 bostäder. Totalkostnaden enligt bostadsrättsföreningens kostnads kalkyl uppgår till 213 889 100 kr inklusive köpet av aktierna i BV Stretereds Fastighets AB.

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

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

## **B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN**

Fastighetsbeteckning: Stretered 1:106, i Mölndals kommun 17 723 m<sup>2</sup>.  
BOA Lägenhetsyta: 4036m<sup>2</sup>. Ytor är uppmätta på ritning.

Föreningen består av 34 lägenheter. För vidare beskrivning se bilaga ”Rums och byggnadsbeskrivning.”

**Gemensamma anordningar.**

VA är anslutet till kommunalt va-nät.

På fastigheten finns två skyddsrum.

**Servitut/Avtal**

-

**Avskrivning**

Byggnaderna skrivs av linjärt på 100år.

**Kortfattad byggnads- och rumsbeskrivning**

|                        |                                                        |
|------------------------|--------------------------------------------------------|
| Antal våningar         | 2                                                      |
| Grundläggning          | Betongplatta på mark                                   |
| Stomme                 | Prefabricerade storblock                               |
| Bjälklag               | Prefabricerade träelement                              |
| Yttertak               | Betongpannor                                           |
| Fasad                  | Träfasad, stående panel                                |
| Dörrsnickerier         | Entrédörr från NorDan                                  |
| Fönster                | Aluminiumklädda träfönster                             |
| Innerväggar i lägenhet | Prefabricerade träelement och gipsskivor               |
| Kök                    | Inredning från Marbodal. Vitvaror: Fabrikat Siemens    |
| Uppvärmningssystem     | Fjärrvärme alt. Frånluftsvärmepump                     |
| Ventilation            | FTX vid Fjärrvärme, ventilation vid Frånluftsvärmepump |
| TV/data/tele           | Mediacentral för tele, TV och data                     |

**Kortfattad rumsbeskrivning**

| <b>Rum</b>          | <b>Golv</b> | <b>Väggar</b> | <b>Tak</b>    |
|---------------------|-------------|---------------|---------------|
| 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.

## D. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

|                                                                                          |             |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Köpeskilling fastighet                                                                   | 92 237 500  |
| Projektkostnader (lagfart, pantbrev, försäkringar, anslutningsavgifter m.m)              | 15 000 000  |
| Entreprenadavtal                                                                         | 108 966 600 |
| Rörelsekapital                                                                           | 170 000     |
| Summa kostnader                                                                          | 216 374 100 |
| Taxeringsvärdet inklusive nybyggnader är inte fastställt men preliminärt uppskattat till | 52 465 400  |

## E. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV ÅRLIGA KOSTNADER

| Lån                                     | Belopp         | Bindnings-<br>tid | Räntesats | Ränte<br>kostnad       | Amortering | Kapital-<br>kostnader |
|-----------------------------------------|----------------|-------------------|-----------|------------------------|------------|-----------------------|
| Lån 1                                   | 25 032 050 kr  | 2-år              | 2,20%     | 550 705 kr             | 200 256 kr | 750 962 kr            |
| Lån 2                                   | 25 032 050 kr  | 4-år              | 2,20%     | 550 705 kr             | 200 256 kr | 750 962 kr            |
| Summa lån                               | 50 064 100 kr  |                   |           | 1 101 410              | 400 513 kr | 1 501 923 kr          |
| Upplåtelseavgift                        | 4 810 000 kr   |                   |           |                        |            |                       |
| Insatser                                | 161 500 000 kr |                   |           |                        |            |                       |
| Summa finansiering                      | 216 374 100 kr |                   |           |                        |            |                       |
| Summa kostnader                         | 216 374 100 kr |                   |           | Summa kapitalkostnader |            | 1 501 923 kr          |
| <b>SUMMA NETTOKAPITALKOSTNADER ÅR 1</b> |                |                   |           |                        |            | <b>1 501 923 kr</b>   |

Efter 16år tillkommer fastighetsavgift som enligt idag gällande regler är 0,75% av taxeringsvärdet eller högst 8874kr per lgh.

|                                                     |            |                     |
|-----------------------------------------------------|------------|---------------------|
| Nettokapitalkostnader enligt föregående sida        |            | <b>1 501 923 kr</b> |
| Avsättning till reparationsfond för yttre underhåll | 141 000 kr |                     |
| Summa                                               | 141 000 kr | <b>141 000 kr</b>   |

|                                                                              |            |                     |
|------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------------|
| Driftkostnader inkl moms.                                                    |            |                     |
| Fastighetsskötsel.                                                           | 35 000 kr  |                     |
| Ekonomisk förvaltning och styrelsearbete.                                    | 30 000 kr  |                     |
| Löpande underhåll                                                            | 25 000 kr  |                     |
| Arvode till revisor                                                          | 10 000 kr  |                     |
| Vatten och avlopp                                                            | 150 000 kr |                     |
| Uppvärmning, individuell mätning, betalas direkt av resp. bostadsrättshavare |            |                     |
| Elförbrukning, individuell mätning, betalas av resp. bostadsrättshavare      |            |                     |
| Gemensam elförbrukning                                                       | 10 000 kr  |                     |
| Snöröjning, sandning mm.                                                     | 15 000 kr  |                     |
| Sophämtning, betalas av resp. bostadsrättshavare                             |            |                     |
| Försäkringar och självrisker                                                 | 40 000 kr  |                     |
| Diverse och oförutsett                                                       | 80 000 kr  |                     |
| Summa driftkostnader                                                         | 395 000 kr | <b>395 000 kr</b>   |
| SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER                                             |            | <b>2 037 923 kr</b> |

#### Jämförelser/nyckeltal

|                                                | <b>Totalt</b> | <b>Per kvm</b> |
|------------------------------------------------|---------------|----------------|
| Beräknad kostnad                               | 213 889 100   | 52 995         |
| Föreningens grundbelåning                      | 50 064 100    | 12 404         |
| Föreningens driftkostnader år 1                | 395 000       | 98             |
| Totala utgifter (avgifter) att fördela         | 2 037 923     | 505            |
| Avsättning till underhållsfond inkl amortering | 541 513       | 134            |
| Avsättning till underhållsfond                 | 141 000       | 35             |

#### 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 samt hushållsel
- har eget abonnemang avseende data, tele och tv



## F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgiften beräknas så att den, i förhållande till lägenhetens andelstal, kommer att bära sin del av föreningens utgifter, samt amorteringar och avsättning till fonder. Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje månads början.

Intäkt:

|                                 |              |
|---------------------------------|--------------|
| Årsavgift                       | 2 037 923 kr |
| SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER | 2 037 923 kr |

| Lgh nr      | Yta           | Andels-tal | Insats                | Upplåtelse-avgift   | Total insats och upplåtelseavgift | Årsavgift           | Årsavgift per månad |
|-------------|---------------|------------|-----------------------|---------------------|-----------------------------------|---------------------|---------------------|
| 33          | 118,7         | 2,94%      | 4 750 000 kr          | 250 000 kr          | 5 000 000 kr                      | 59 939 kr           | 4 995 kr            |
| 37          | 118,7         | 2,94%      | 4 750 000 kr          | 145 000 kr          | 4 895 000 kr                      | 59 939 kr           | 4 995 kr            |
| 41          | 118,7         | 2,94%      | 4 750 000 kr          | 145 000 kr          | 4 895 000 kr                      | 59 939 kr           | 4 995 kr            |
| 45          | 118,7         | 2,94%      | 4 750 000 kr          | 145 000 kr          | 4 895 000 kr                      | 59 939 kr           | 4 995 kr            |
| 49          | 118,7         | 2,94%      | 4 750 000 kr          | 225 000 kr          | 4 975 000 kr                      | 59 939 kr           | 4 995 kr            |
| 53          | 118,7         | 2,94%      | 4 750 000 kr          | 225 000 kr          | 4 975 000 kr                      | 59 939 kr           | 4 995 kr            |
| 57          | 118,7         | 2,94%      | 4 750 000 kr          | 225 000 kr          | 4 975 000 kr                      | 59 939 kr           | 4 995 kr            |
| 61          | 118,7         | 2,94%      | 4 750 000 kr          | 450 000 kr          | 5 200 000 kr                      | 59 939 kr           | 4 995 kr            |
| 35          | 118,7         | 2,94%      | 4 750 000 kr          | 100 000 kr          | 4 850 000 kr                      | 59 939 kr           | 4 995 kr            |
| 39          | 118,7         | 2,94%      | 4 750 000 kr          | 50 000 kr           | 4 800 000 kr                      | 59 939 kr           | 4 995 kr            |
| 43          | 118,7         | 2,94%      | 4 750 000 kr          |                     | 4 750 000 kr                      | 59 939 kr           | 4 995 kr            |
| 47          | 118,7         | 2,94%      | 4 750 000 kr          |                     | 4 750 000 kr                      | 59 939 kr           | 4 995 kr            |
| 51          | 118,7         | 2,94%      | 4 750 000 kr          |                     | 4 750 000 kr                      | 59 939 kr           | 4 995 kr            |
| 55          | 118,7         | 2,94%      | 4 750 000 kr          |                     | 4 750 000 kr                      | 59 939 kr           | 4 995 kr            |
| 59          | 118,7         | 2,94%      | 4 750 000 kr          |                     | 4 750 000 kr                      | 59 939 kr           | 4 995 kr            |
| 63          | 118,7         | 2,94%      | 4 750 000 kr          | 100 000 kr          | 4 850 000 kr                      | 59 939 kr           | 4 995 kr            |
| 31          | 118,7         | 2,94%      | 4 750 000 kr          | 350 000 kr          | 5 100 000 kr                      | 59 939 kr           | 4 995 kr            |
| 29          | 118,7         | 2,94%      | 4 750 000 kr          | 200 000 kr          | 4 950 000 kr                      | 59 939 kr           | 4 995 kr            |
| 27          | 118,7         | 2,94%      | 4 750 000 kr          | 200 000 kr          | 4 950 000 kr                      | 59 939 kr           | 4 995 kr            |
| 25          | 118,7         | 2,94%      | 4 750 000 kr          | 350 000 kr          | 5 100 000 kr                      | 59 939 kr           | 4 995 kr            |
| 65          | 118,7         | 2,94%      | 4 750 000 kr          | 250 000 kr          | 5 000 000 kr                      | 59 939 kr           | 4 995 kr            |
| 67          | 118,7         | 2,94%      | 4 750 000 kr          | 100 000 kr          | 4 850 000 kr                      | 59 939 kr           | 4 995 kr            |
| 69          | 118,7         | 2,94%      | 4 750 000 kr          | 100 000 kr          | 4 850 000 kr                      | 59 939 kr           | 4 995 kr            |
| 71          | 118,7         | 2,94%      | 4 750 000 kr          | 100 000 kr          | 4 850 000 kr                      | 59 939 kr           | 4 995 kr            |
| 73          | 118,7         | 2,94%      | 4 750 000 kr          | 100 000 kr          | 4 850 000 kr                      | 59 939 kr           | 4 995 kr            |
| 75          | 118,7         | 2,94%      | 4 750 000 kr          | 100 000 kr          | 4 850 000 kr                      | 59 939 kr           | 4 995 kr            |
| 77          | 118,7         | 2,94%      | 4 750 000 kr          | 100 000 kr          | 4 850 000 kr                      | 59 939 kr           | 4 995 kr            |
| 79          | 118,7         | 2,94%      | 4 750 000 kr          | 200 000 kr          | 4 950 000 kr                      | 59 939 kr           | 4 995 kr            |
| 23          | 118,7         | 2,94%      | 4 750 000 kr          | 250 000 kr          | 5 000 000 kr                      | 59 939 kr           | 4 995 kr            |
| 21          | 118,7         | 2,94%      | 4 750 000 kr          | 50 000 kr           | 4 800 000 kr                      | 59 939 kr           | 4 995 kr            |
| 19          | 118,7         | 2,94%      | 4 750 000 kr          | 50 000 kr           | 4 800 000 kr                      | 59 939 kr           | 4 995 kr            |
| 17          | 118,7         | 2,94%      | 4 750 000 kr          | 50 000 kr           | 4 800 000 kr                      | 59 939 kr           | 4 995 kr            |
| 15          | 118,7         | 2,94%      | 4 750 000 kr          | 50 000 kr           | 4 800 000 kr                      | 59 939 kr           | 4 995 kr            |
| 13          | 118,7         | 2,94%      | 4 750 000 kr          | 150 000 kr          | 4 900 000 kr                      | 59 939 kr           | 4 995 kr            |
| <b>4036</b> | <b>100,0%</b> |            | <b>161 500 000 kr</b> | <b>4 810 000 kr</b> | <b>166 310 000 kr</b>             | <b>2 037 923 kr</b> |                     |

**Uppskattad kostnad som betalas direkt till leverantören av bostadsrättshavaren.**

(Alternativt sker betalningen via bostadsrättsföreningen.)

Beräknat för 1 st genomsnittlig bostadsrätt, avvikelser förekommer alltid beroende på antal

familjemedlemmar, levnadssätt mm.

Ytan är uppskattad på ritning i ett tidigt skede av projektet och kan skilja sig något mot verkligt utfall

**Uppskattad kostnad för hushållsel, sophämtning och värme.**

El ca 5000kr/lgh och år

Värme ca 6000kr/lgh och år

Sophämtning ca 2000kr/lgh och år

Kostnad för TV och hemförsäkring är ej med i denna kalkyl.

Kostnad för fiber ej med i denna kalkyl. Obligatorisk anslutning ca 300kr/mån.

**G. EKONOMISK PROGNOSS / KÄNSLIGHETSANALYS****Ekonomisk Prognos**

| Kostnader                         | År 1             | År 2             | År 3             | År 4             | År 5             | År 6             | År 11            | År 16            |
|-----------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Räntor                            | 1 101 410        | 1 092 599        | 1 083 788        | 1 074 976        | 1 066 165        | 1 057 354        | 1 013 297        | 969 241          |
| Amortering                        | 400 513          | 400 513          | 400 513          | 400 513          | 400 513          | 400 513          | 400 513          | 400 513          |
| Avsättning underhållsfond         | 141 000          | 143 820          | 146 696          | 149 630          | 152 623          | 155 675          | 171 878          | 189 767          |
| Driftskostnader                   | 395 000          | 402 900          | 410 958          | 419 177          | 427 561          | 436 112          | 481 503          | 531 618          |
| Fastighetsavgift                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  | 389 687          |
| Avskrivning byggnad 100 år        | 1 089 666        | 1 089 666        | 1 089 666        | 1 089 666        | 1 089 666        | 1 089 666        | 1 089 666        | 1 089 666        |
| <b>Summa årskostnader</b>         | <b>3 127 589</b> | <b>3 129 498</b> | <b>3 131 621</b> | <b>3 133 963</b> | <b>3 136 528</b> | <b>3 139 320</b> | <b>3 156 857</b> | <b>3 570 492</b> |
| Intäkter                          |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Årsavgifter                       | 2 037 923        | 2 078 681        | 2 120 255        | 2 162 660        | 2 205 913        | 2 250 032        | 2 484 217        | 2 742 776        |
| <b>Summa intäkter</b>             | <b>2 037 923</b> | <b>2 078 681</b> | <b>2 120 255</b> | <b>2 162 660</b> | <b>2 205 913</b> | <b>2 250 032</b> | <b>2 484 217</b> | <b>2 742 776</b> |
| Kassa Ingående saldo              | 170 000          |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Pengar i kassa                    | 170 000          | 38 850           | 78 300           | 118 364          | 159 052          | 200 378          | 417 026          | 261 950          |
| <b>Pengar i kassa ackumulerad</b> | <b>208 850</b>   | <b>287 150</b>   | <b>405 514</b>   | <b>564 565</b>   | <b>764 943</b>   | <b>2 409 941</b> | <b>4 801 670</b> |                  |
| Bokföringsmässigt resultat        | - 1 089 666      | - 1 050 816      | - 1 011 366      | - 971 302        | - 930 614        | - 889 288        | - 672 640        | - 827 716        |
| Akkumulerat resultat              |                  | - 2 140 482      | - 3 151 848      | - 4 123 150      | - 5 053 765      | - 5 943 053      | - 9 746 385      | - 12 802 986     |

**Förutsättningar för Prognos och känslighetsanalys**

- 1 - Räntesats under prognostiden är 2,20%. Hänsyn har ej tagits till att lånen är bundna
- 2 - Amortering 0,8% per 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.

**Räntescenarios**

Snittränta i prognos 2,20%

Årsavgift (kr/m<sup>2</sup>) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre ränta

| År | 1%-enhet<br>lägre ränta | Ränta<br>prognos | 1%-enhet<br>högre ränta |
|----|-------------------------|------------------|-------------------------|
| 1  | 398                     | 505              | 612                     |
| 2  | 409                     | 515              | 621                     |
| 3  | 420                     | 525              | 631                     |
| 4  | 431                     | 536              | 641                     |
| 5  | 443                     | 547              | 650                     |
| 6  | 454                     | 557              | 661                     |
| 11 | 516                     | 616              | 715                     |
| 16 | 584                     | 680              | 775                     |

**Inflationsscenarios**

Inflation i prognosen 2,0%

Årsavgift (kr/m<sup>2</sup>) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre inflation

| År | 1%-enhet<br>lägre | Inflation<br>prognos | 1%-enhet<br>högre |
|----|-------------------|----------------------|-------------------|
| 1  | 504               | 505                  | 506               |
| 2  | 514               | 515                  | 516               |
| 3  | 524               | 525                  | 527               |
| 4  | 535               | 536                  | 537               |
| 5  | 545               | 547                  | 548               |
| 6  | 556               | 557                  | 559               |
| 11 | 614               | 616                  | 617               |
| 16 | 678               | 680                  | 681               |



rJJE9J-J5-B1ggN9JWJ5

## H. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN.

8. (9)

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlagga 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 prognosperioden. 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.



Ekonomisk plan för  
**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÄNGSLYCKAN I KÅLLERED**  
Mölndals kommun

**Mjöbäck den** 2022 feb 09

.....

.....

.....

## Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Kålleröd Ängslyckan, Mölndal kommun, med org.nr 769639–1056, 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 34 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 existerar 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 2022-02-09

---

Daniel Eriksson  
*Civilekonom*  
*BostFast AB*

---

Peter Wipp  
*Civilingenjör*  
*BostFast 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 dat. enligt elektronisk signatur

Stadgar för Brf Ängslyckan i Kålleröd antagna. 2021-11-24

Registreringsbevis för Brf Ängslyckan i Kålleröd

Bygglov beviljat på fastigheten Streteröd 1:106, i Mölndals kommun dat. 2021-01-27

Entreprenadavtal dat. 2021-10-20

Aktieöverlåtelseavtal dat. 2022-02-03

Köpebrev gällande fastigheten Streteröd 1:106, Mölndal kommun dat. 2021-09-01/2021-10-15

Accepterad offert avseende finansieringen av Brf Ängslyckan i Kålleröd dat. 2021-10-13

Garanti osålda lgh dat 2021-10-01

Beräkning av taxeringsvärde

Utdrag ur fastighetsregistret

Underhållsplan dat. 2021-11-17

## Verification

|                |                      |
|----------------|----------------------|
| Transaction ID | rJJE9J-J5-B1ggN9JWJ5 |
| Document       | ek.pdf               |
| Pages          | 11                   |
| Sent by        | Eric Ello            |

## Signing parties

|                 |                                   |              |                        |
|-----------------|-----------------------------------|--------------|------------------------|
| Daniel Eriksson | danieleriksson.bostad@gmail.com   | Action: Sign | Method: Swedish BankID |
| Peter Wipp      | peter@bostfast.se                 | Action: Sign | Method: Swedish BankID |
| Arne Wall       | arn.wall@gmail.com                | Action: Sign | Method: Swedish BankID |
| Bengt Josefsson | bengt.josefsson@vastkuststugan.se | Action: Sign | Method: Swedish BankID |
| Aron Willberg   | aron.willberg@borohus.se          | Action: Sign | Method: Swedish BankID |

## Activity log

### E-mail invitation sent to danieleriksson.bostad@gmail.com

2022-02-09 08:19:03 CET,

### E-mail invitation sent to peter@bostfast.se

2022-02-09 08:19:03 CET,

### E-mail invitation sent to aron.willberg@borohus.se

2022-02-09 08:19:03 CET,

### E-mail invitation sent to bengt.josefsson@vastkuststugan.se

2022-02-09 08:19:03 CET,

### E-mail invitation sent to arn.wall@gmail.com

2022-02-09 08:19:03 CET,

### Clicked invitation link Aron Willberg

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; WOW64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/98.0.4758.82 Safari/537.36,2022-02-09 08:19:37 CET,IP address: 194.16.115.34

### Document signed by ARON WILLBERG

Birth date: 15/05/1995,2022-02-09 08:21:11 CET,

### Clicked invitation link Peter Wipp

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 15\_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) CriOS/98.0.4758.85 Mobile/15E148 Safari/604.1,2022-02-09 08:36:02 CET,IP address: 78.70.167.110

### Clicked invitation link Daniel Eriksson

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/97.0.4692.99 Safari/537.36 Edg/97.0.1072.69,2022-02-09 10:02:04 CET,IP address: 2.68.247.233

### Clicked invitation link Bengt Josefsson

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; WOW64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/98.0.4758.82 Safari/537.36,2022-02-09 10:33:44 CET,IP address: 194.103.111.228



---

**Document signed by BENGT JOSEFSSON**

Birth date: 20/07/1960,2022-02-09 10:34:28 CET,

---

**Clicked invitation link Arne Wall**

Mozilla/5.0 (Windows NT 6.1; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/98.0.4758.82 Safari/537.36,2022-02-09 11:56:16 CET,IP address: 217.213.74.10

---

**Document signed by ARNE WALL**

Birth date: 01/03/1955,2022-02-09 11:58:17 CET,

---

**E-mail invitation sent to danieleriksson.bostad@gmail.com**

2022-02-09 11:59:26 CET,

---

**E-mail invitation sent to peter@bostfast.se**

2022-02-09 11:59:37 CET,

---

**Document signed by Karl Daniel Eriksson**

Birth date: 28/05/1975,2022-02-09 12:09:08 CET,

---

**E-mail invitation sent to peter@bostfast.se**

2022-02-09 15:14:32 CET,

---

**Document signed by PETER MIKAEL WIPP**

Birth date: 18/05/1962,2022-02-09 15:19:03 CET,

---

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

