

17 maj 2021

2021060702638

EKONOMISK PLAN
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
ÄPPELLUNDEN I
TYGELSJÖ

M A L M Ö K O M M U N

ORG NR: 769637-9879



Bilden är en illustration som kan avvika från avtalat utförande

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande rubriker:

A	Allmänna förutsättningar	sid 3
B	Beskrivning av fastigheten	sid 4-5
C	Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	sid 6
D	Finansieringsplan	sid 6
E	Beräkning av föreningens årliga kostnader/utbetalningar, Nyckeltal	sid 7-9
F,G	Beräkning av föreningens årliga inbetalningar samt föreningens insatser och avgifter	sid 10-11
H	Ekonomisk prognos	sid 12-13
I	Känslighetsanalys	sid 14
J	Särskilda förhållanden	sid 15

Bilaga Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Äppellunden i Tygelsjö, org. nr. 769637-9879 i Malmö kommun som registrerats hos Bolagsverket (2019-10-17) 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.

Bebyggelsen utgörs av 38 st bostäder fördelat på 20 huskroppar med en variation mellan fristående hus och parhus i 1- och 2-plan. Varje bostad har även tillhörande förråd. Byggplatsarbetena för projektet startades under Q3 2020. Inflyttning i lägenheterna beräknas ske med start under Q3 2021. Upplåtelse beräknas ske med start under juni 2021.

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 aktiebolag. Köpeskillingen för aktiebolaget (aktier) motsvarar fastighetens marknadsvärde utan reduktion för latent skatteskuld. Fastigheten har därefter, genom underprisöverlåtelse, överförts till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastighetens, i aktiebolaget, bokförda värde tillika skattemässigt värde. Därefter likvideras bolaget genom OBOS Bostadsutveckling AB:s försorg och byggnaderna färdigställs av bostadsrättsföreningen på avtal i enlighet med den ekonomiska planen. Transaktionerna innebär att det uppstår en latent skatt. Skatten blir aktuell att betala bara om föreningen ändrar syfte och säljer sina fastigheter. Bokföringsmässigt värderas därför skatten till 0 kr. Den idag bedömda latent skatten uppskattas till ca 5,8 MSEK.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser lämnas i form av insatsgarantiförsäkring utställd av Gar-Bo Försäkring AB. För entreprenaden gäller entreprenadsäkerhetsförsäkring utställd av Gar-Bo Försäkring AB.

Föreningen kommer att teckna fullvärdesförsäkring av dess fastigheter med bostadsrättstillägg för medlemmar.

B BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckningar: Ensilaget 3, 4, 5 och 6, innehas med äganderätt

Adress: Spannmålgatan, 218 73 Tygelsjö

Fastigheternas areal: 11 622 kvm

Bostadsarea : 4 284 kvm

Bygglov: Beviljat 2020-05-25

Bebyggelsen utgörs av 38 lägenheter, fördelat på 16 st parhus i två plan, 20 st parhus i ett plan samt 2 st fristående hus i ett plan. Tvåplanshusen har fristående förråd medan enplanshusen har vidbyggt förråd.

Tomtmark/trädgård

För lägenheterna ingår i upplåtelsen ett förråd. För varje lägenhet ingår även i upplåtelsen tomtmark om 182-192 kvm för tvåplanshusen och 240-250 kvm för enplanshusen. Uteplats med trätrall på husets baksida. Det åvilar respektive bostadsrättshavare att ansvara för skötsel och underhåll av trädgård, uteplats och övriga markytor inom den egna "tomten".

Parkering, förvaring, avfallshantering, gemensamma ytor

Föreningen innehar totalt 68 parkeringsplatser varav 4 hcp platser.

På föreningens fastighet finns 4 miljöhus varav det ena är kombinerat teknikhus.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen kommer att ha del i tre gemensamhetsanläggningar för gata, VA, grönytor mm.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Antal våningar	22 enplans och 16 tvåplans
Grundläggning	Betongplatta på mark
Stomme	Prefabricerade träelement
Bjälklag	Prefabricerade träelement
Yttertak	Prefabricerade fackverkstakstolar med betongpannor
Fasad	Puts med inslag av liggande panel
Dörrsnickerier	Entrédörr med smal rektangulär glastruta
Fönster	Aluminiumklädda träfönster av fabrikat Elitfönster.
Innerväggar i lägenhet	Prefabricerade träelement och gipsskivor
Kök	Inredning från HTH. Vitvaror: Fabrikat Siemens, vitt.
Uppvärmningssystem	Värmepump Nibe 730
Ventilation	Frånluftsventilation
TV/data/tele	Mediacentral för tele, TV och data

Förråd

Grundläggning	Betongplatta på mark
Yttervägg	Isolerad träregelstomme
Yttertak	Takpannor
Golv	Betong
Väggar	Öppet regelverk

Kortfattad rumsbeskrivning**Rum**

Entré, kapprum
 Kök
 Bad, WC/dusch/tvätt
 Vardagsrum
 Sovrum

Golv

Klinker
 Ekgolv
 Klinker
 Ekgolv
 Ekgolv

Väggar

Vitmålad gips
 Vitmålad gips
 Kakel
 Vitmålad gips
 Vitmålad gips

Tak

Folierad spånskiva
 Folierad spånskiva
 Folierad spånskiva
 Folierad spånskiva
 Folierad spånskiva

C **BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV**

Anskaffningskostnad för föreningens fastigheter, som skett genom köp av aktiebolaget Ensilaget Mark i Tygelsjö AB. 49 300 000 kr

Entreprenadkontrakt med OBOS Bostadsutveckling AB (inklusive entreprenadkostnad, anslutningsavgifter, bygglov, kontroll, besiktning, konsulter, räntor, lagfart, försäljningskostnad, övriga bankkostnader, inteckningskostnad och moms) samt 150 000 kr i föreningens kassa på avräkningsdagen 136 010 000 kr

Beräknad anskaffningskostnad 185 310 000 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 59 000 000 kr
Fördelning, amortering och räntor enligt punkt E

Insatser 126 310 000 kr

Summa beräknad finansiering 185 310 000 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	19 667 000	1 år	2,33	rak 120 år	458 241	163 892	622 133
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	19 667 000	2 år	2,37	rak 120 år	466 108	163 892	630 000
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	19 666 000	4 år	2,57	rak 120 år	505 416	163 883	669 299
Summa lån	59 000 000	snitt	2,42%		1 429 765	491 667	1 921 432
Insatser (och ev upplåtelsavgifter)	126 310 000						
Föreningens projektkostnad	185 310 000						
Kapitalutgifter					1 429 765	491 667	1 921 432
Driftkostnader, föreningens gemensamma					82 kr/m2 BOA		350 700
Fondavsättning, yttre fastighetsunderhåll					35 kr/m2 BOA		150 000
Summa årsutbetalningar och fondavsättningar							2 422 132

Beräkningarna baseras på första året efter investeringslånets utbetalning.

Ränteutgift för totalt lån om 59 000 000 kr	<u>kronor</u>
snittränta, 2,42 %	1 429 765
Amortering 120 år	491 667

Beräknad kapitalutgift år 1	1 921 432
------------------------------------	------------------

Avsättning till fond för fastighetsunderhåll (35 kr/m ² BOA)	150 000
Driftkostnader och övriga kostnader	350 700
Vatten/avlopp	120 000
IT, kabel-TV, bredband	160 000
Fastighetsavgift (utgår ej de 15 första kalenderåren)	0
År 16 beräknas fastighetsavgiften till 393 000 kr	

Summa beräknade årliga utbetalningar och fondavsättningar totalt år 1	2 702 132
--	------------------

Föreningen beräknas vid övertagandet ha en likviditet på 190 000 kr. Räntan beräknas som av bankens offererade ränta + räntereserv. Räntan och amorteringen är redovisad med OBOS Bankens offert daterad 2021-05-05 som grund och med ett påslag på räntan om 1,30 %-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) 136 010 000 kr. Beräknad avskrivningsperiod 120 år, eller ca 1 133 000 kr årligen enligt rak plan. Det åligger föreningens styrelse att självt slutligt bedöma nivån på avskrivningen och att i enlighet med ovan säkerställa att föreningens likviditet är tillräcklig samt att tillräckliga fonderingar görs för framtida underhåll. Styrelsen ska för ändamålet och löpande upprätta en underhållsplan inom ett år efter garantibesiktning. Styrelsen beslutar, inom ramen för god redovisningssed, vilket regelverk föreningen ska tillämpa för avskrivningar.

Föreningens driftskostnader

		Föreningens kostnader
		År 1
Driftskostnader		
<i>Förvaltningskostnader</i>		
Ekonomisk förvaltning	62 700	
Styrelsearvoden inkl soc kost	15 000	
Revision	17 000	
Fastighetsförsäkring	60 000	
Övriga förvaltningskostnader		
<i>Förbrukningskostnader</i>		
Värme, varmvatten (köpt el)		Åvilar br-havaren
Hushållsel		Åvilar br-havaren
Sophämtning, avfall	70 000	
Övriga förbrukningskostn.		
<i>Skötsel</i>		
Fastighetsskötsel	20 000	
Städning, trapphus och gem utrym.	2 000	
Service tekniska inst.	4 000	
Gemensamhetsanläggning	60 000	
Driftsreserv	40 000	
Summa	350 700	
Vatten/avlopp	120 000	Faktureras i samband med månadsavgiften
IT, kabel-TV, bredband	160 000	Faktureras i samband med månadsavgiften efter avläsning
Totalt	630 700	

Föreningens driftkostnader år 1 är beräknade efter kostnadsläge maj 2021.

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, hushållsel

Nyckeltal i kr per kvadratmeter BOA (kronor)

(beräknat på en BOA om 4 284 kvm)

	kr/kvm
Anskaffningskostnad	43 256
Belåning (slutfinansiering)	13 772
Insats	29 484
Årsavgift, snitt	576
Föreningens driftkostnad	82
Förenings driftskostnad vatten/avlopp samt IT, kabel-TV, bredband	65
Lägenhetsinnehavarnas beräknade drift	191
Avsättning till yttre underhåll	35
Avskrivning byggnader	265
Amortering	115

¹⁾ Kostnaden för vatten/avlopp IT, kabel-TV, bredband som debiteras från föreningen ingår i bostadrättshavarens drift.

Övriga nyckeltal

Lån per lägenhet 98 kvm i kr utifrån andelstal ca	1 390 000
Lån per lägenhet 133 kvm i kr utifrån andelstal ca	1 776 000
Belåning i förhållande till anskaffningskostnad	32%

F FÖRENINGENS ÅRLIGA INBETALNINGAR

Beräkningarna baseras på första årets inbetalningar.

kronor

Årsavgifter, 38 st lägenheter

2 467 367

Vatten/avlopp

120 000

IT, kabel-TV, bredband

160 000

Summar beräknade årliga inbetalningar, totalt år 1**2 747 367****G REDOVISNING AV FÖRENINGENS INSATSER OCH AVGIFTER**

Lgh nr	Bostads- area m ²	Insats Kr	Insats kr/m ²	Andelstal %	Års- avgift kr/år	Månads- avgift kr/mån	Års- avgift 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
01-1001	133	3 395 000	25 526	3,0100%	74 267	6 189	558	776	310	621	351	8 310
01-1002	133	3 395 000	25 526	3,0100%	74 267	6 189	558	776	310	621	351	8 310
02-1001	98	3 095 000	31 582	2,3564%	58 141	4 845	593	572	229	458	351	6 408
02-1002	98	3 095 000	31 582	2,3564%	58 141	4 845	593	572	229	458	351	6 408
03-1001	98	3 095 000	31 582	2,3564%	58 141	4 845	593	572	229	458	351	6 408
03-1002	98	3 095 000	31 582	2,3564%	58 141	4 845	593	572	229	458	351	6 408
04-1001	98	3 195 000	32 602	2,3564%	58 141	4 845	593	572	229	458	351	6 408
05-1002	133	3 495 000	26 278	3,0100%	74 267	6 189	558	776	310	621	351	8 310
05-1001	133	3 495 000	26 278	3,0100%	74 267	6 189	558	776	310	621	351	8 310
06-1002	133	3 395 000	25 526	3,0100%	74 267	6 189	558	776	310	621	351	8 310
06-1001	133	3 395 000	25 526	3,0100%	74 267	6 189	558	776	310	621	351	8 310
07-1001	98	3 195 000	32 602	2,3564%	58 141	4 845	593	572	229	458	351	6 408
07-1002	98	3 195 000	32 602	2,3564%	58 141	4 845	593	572	229	458	351	6 408
08-1001	98	3 195 000	32 602	2,3564%	58 141	4 845	593	572	229	458	351	6 408
08-1002	98	3 195 000	32 602	2,3564%	58 141	4 845	593	572	229	458	351	6 408
09-1001	98	3 195 000	32 602	2,3564%	58 141	4 845	593	572	229	458	351	6 408
09-1002	98	3 195 000	32 602	2,3564%	58 141	4 845	593	572	229	458	351	6 408
10-1001	133	3 495 000	26 278	3,0100%	74 267	6 189	558	776	310	621	351	8 310
10-1002	133	3 495 000	26 278	3,0100%	74 267	6 189	558	776	310	621	351	8 310
11-1001	133	3 495 000	26 278	3,0100%	74 267	6 189	558	776	310	621	351	8 310
11-1002	133	3 495 000	26 278	3,0100%	74 267	6 189	558	776	310	621	351	8 310
12-1001	98	3 195 000	32 602	2,3564%	58 141	4 845	593	572	229	458	351	6 408
12-1002	98	3 195 000	32 602	2,3564%	58 141	4 845	593	572	229	458	351	6 408
13-1001	98	3 195 000	32 602	2,3564%	58 141	4 845	593	572	229	458	351	6 408
13-1002	98	3 195 000	32 602	2,3564%	58 141	4 845	593	572	229	458	351	6 408
14-1001	98	3 195 000	32 602	2,3564%	58 141	4 845	593	572	229	458	351	6 408
14-1002	98	3 195 000	32 602	2,3564%	58 141	4 845	593	572	229	458	351	6 408
15-1002	133	3 595 000	27 030	3,0100%	74 267	6 189	558	776	310	621	351	8 310
15-1001	133	3 595 000	27 030	3,0100%	74 267	6 189	558	776	310	621	351	8 310
16-1002	133	3 495 000	26 278	3,0100%	74 267	6 189	558	776	310	621	351	8 310
16-1001	133	3 495 000	26 278	3,0100%	74 267	6 189	558	776	310	621	351	8 310
17-1001	98	3 295 000	33 622	2,3564%	58 141	4 845	593	572	229	458	351	6 408
18-1001	98	3 295 000	33 622	2,3564%	58 141	4 845	593	572	229	458	351	6 408
18-1002	98	3 295 000	33 622	2,3564%	58 141	4 845	593	572	229	458	351	6 408
19-1001	98	3 295 000	33 622	2,3564%	58 141	4 845	593	572	229	458	351	6 408
19-1002	98	3 295 000	33 622	2,3564%	58 141	4 845	593	572	229	458	351	6 408
20-1001	133	3 595 000	27 030	3,0100%	74 267	6 189	558	776	310	621	351	8 310
20-1002	133	3 595 000	27 030	3,0100%	74 267	6 189	558	776	310	621	351	8 310
BOA 4 284 126 310 000 100,00% 2 467 367												
Antal 38												

Talen i tabellen ovan kan vara justerade.

Kostnad för bostadsrättshavarnas egen värme- och elförbrukning, varmvatten 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 med 80 % på bostadens bostadsyta och 20% på antalet lägenheter och är ett tal för beräkning av årsavgiften.

H EKONOMISK PROGNOSES

Ekonomisk likviditetsprognos (tusental kronor)

Utbetalningar	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Räntor ¹⁾	1 430	1 418	1 406	1 394	1 382	1 653	1 851	1 767
Amortering ²⁾	492	492	492	492	492	492	492	492
Driftskostnader ⁴⁾	351	358	365	372	380	387	428	472
Vatten/avlopp ⁴⁾	120	122	125	127	130	132	146	162
IT, kabel-tv, bredband ⁴⁾	160	163	166	170	173	177	195	215
Fastighetsavgift								393
Summa årsutbetalningar	2 552	2 553	2 554	2 555	2 556	2 841	3 112	3 501
Inbetalningar								
Årsavgifter ⁵⁾	2 467	2 517	2 567	2 618	2 671	2 724	3 008	3 321
Årsavgifter kr/m2	576	587	599	611	623	636	702	775
Vatten/avlopp ⁴⁾	120	122	125	127	130	132	146	162
IT, kabel-tv, bredband ⁴⁾	160	163	166	170	173	177	195	215
Årets nettobetalingar	195	249	305	361	417	192	237	197
Föreningens kassa								
Ingående saldo	190							
Kassabehållning ⁶⁾	385	635	939	1 300	1 717	1 910	1 937	3 777
Varav ackumulerad avsättning till yttre underhållsfond ³⁾	150	305	464	627	796	970	316	1 321

Bokföringsmässig resultatprognos (tusentals kronor)

Kostnader	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Räntor ¹⁾	1 430	1 418	1 406	1 394	1 382	1 653	1 851	1 767
Avsättning underhållsfond ³⁾	150	153	156	159	162	166	183	202
Driftskostnader ⁴⁾	351	358	365	372	380	387	428	472
Vatten/avlopp ⁴⁾	120	122	125	127	130	132	146	162
IT, kabel-tv, bredband ⁴⁾	160	163	166	170	173	177	195	215
Fastighetsavgift								393
Avskrivning byggnader 120 år	1 133	1 133	1 133	1 133	1 133	1 133	1 133	1 133
Summa årskostnader	3 344	3 348	3 352	3 356	3 361	3 648	3 937	4 345
Intäkter								
Årsavgifter ⁵⁾	2 467	2 517	2 567	2 618	2 671	2 724	3 008	3 321
Vatten/avlopp ⁴⁾	120	122	125	127	130	132	146	162
IT, kabel-tv, bredband ⁴⁾	160	163	166	170	173	177	195	215
Bokföringsmässigt resultat	-596	-545	-493	-440	-387	-615	-587	-647
Ackumulerat resultat	-596	-1 142	-1 635	-2 075	-2 462	-3 077	-5 537	-7 877

Förutsättningar för prognos och känslighetsanalys

1) Räntesats under prognosperioden är år 1-5 2,42%, år 6-10 2,92% och år 11-16 3,42%.

Hänsyn har inte tagits till att lånen är bundna.

2) Amortering enligt rak plan i 120 år. I denna prognos redovisas endast amorteringar, då dessa påverkar årsavgifterna och därmed föreningens likviditet.

3) Avsättning till underhållsfond ökar med antagen inflation 2 % per år.

4) Driftskostnader beräknas öka med antagen inflation 2 % per år.

5) Årsavgiften är beräknad att öka 2 % per år.

Årsavgifterna kan komma att öka ytterligare år 16 för att möta fastighetsavgiften.

6) Underhållsfonden förutsätts inte användas under prognosperioden år 1-10. Då byggnaderna uppförs med puts och träpanel kommer ett visst behov av underhåll att uppstå och den ekonomiska omfattningen uppskattad till 1,1 msek under år 11. Kostnaden för underhållet bekostas av den yttre underhållsfonden och kommer inte att påverka årsavgifterna.

Antagen inflation är 2 % per år, vilket är lika med Sveriges Riksbanks långsiktiga inflationsmål.

Siffrorna i prognosen är avrundade till närmaste tusental.

I KÄNSLIGHETSANALYS

2021060702651

Räntescenarios

Snittränta i prognosen år 1-5 ca 2,42%

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	576	714
2	451	587	724
3	464	599	735
4	477	611	745
5	490	623	757
6	504	636	768
11	576	702	828
16	655	775	896

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	576	576	576
2	586	587	589
3	597	599	602
4	608	611	615
5	619	623	628
6	630	636	642
11	689	702	717
16	754	775	800

Exempel: Årsavgiftsförändring per lägenhet 133 m² per år/mån

1 % lägre ränta, avgår	18 317 / 1 526
1 % högre ränta, tillkommer	18 317 / 1 526
2 % högre ränta, tillkommer	36 634 / 3 053
3 % högre ränta, tillkommer	54 951 / 4 579

J

SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- 1 Kostnad för värme- och elförbrukning skall erläggas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören. Kostnaden för vatten, tv, telefon och bredband faktureras tillsammans med månadsavgiften enligt schablon samt avläsning.
- 2 Föreningens lägenheter kommer att upplåtas med ett utförande i enlighet med de entreprenadkontrakt som har upprättas mellan Bostadsrättsföreningen Äppellunden i Tygelsjö och 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 126 310 000 kr från köpare av bostadsrättslägenheter i föreningens fastighet.

Tygelsjö 17 maj 2021

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÄPPELLUNDEN I TYGELSJÖ



Johan Eriksson



Sebastian Gustafson



Fredrik Löfberg

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Äppellunden i Tygelsjö, med org.nr 769637-9879, 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 38 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.

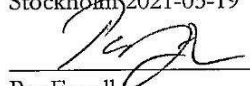
Beräknad slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv har angivits i den ekonomiska planen.

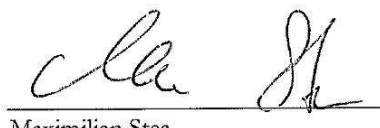
Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

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 2021-05-19


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. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

Bilaga 1

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan dat. 2021-05-17

Stadgar för Brf Äppellunden i Tygelsjö registrerade 2019-10-17

Registreringsbevis för Brf Äppellunden i Tygelsjö

Bygglov för samtliga fastigheter har erhållits 2020-05-25

Totalentreprenadkontrakt avseende uppförande av 38 bostadslägenheter på fastigheterna Ensilaget 3-6, Malmö kommun, tecknat mellan OBOS Bostadsutveckling AB och Brf Äppellunden i Tygelsjö dat. 2020-12-14

Köpekontrakt och köpebrev tecknat mellan Sjötorp Mark i Tygelsjö AB och Ensilaget Mark i Tygelsjö AB avseende fastigheterna Ensilaget 3-6, Malmö kommun dat. 2020-11-30

Transportköp av ovan affär på oförändrade villkor till Brf Äppellunden i Tygelsjö dat. 2020-12-05

Aktieöverlåtelseavtal gällande samtliga aktier i Ensilaget Mark i Tygelsjö AB tecknat mellan Myresjö Bostadsutveckling 20 AB och Brf Äppellunden i Tygelsjö dat. 2020-12-01

Offert för finansieringen av Brf Äppellunden i Tygelsjö dat. 2021-05-05

Utdrag ur fastighetsregistret

