

## EKONOMISK PLAN

Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Ormbacka Äng

Järfälla kommun

Org.nr: 769640-0501

Järfälla den 2022-06-03

Bostadsrättsföreningen Ormbacka Äng

Undertecknas av samtliga styrelseledamöter

Erik Karlin

Adelina Mehra

Björn Bruér

*[Denna ekonomiska plan undertecknas av styrelsen genom avancerad elektronisk underskrift.]*

## Innehållsförteckning

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheterna
- C. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv
- D. Finansieringsplan
- E. Beräknade löpande kostnader och intäkter
- F. Nyckeltal
- G. Lägenhetsredovisning
- H. Ekonomisk prognos
- I. Kassaflödesprognos
- J. Känslighetsanalys

Bilaga:

Enligt bostadsrättslagen förskrivet intyg

Förteckning av underlag

## A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Ormbacka Äng, org.nr 769640-0501, som registrerades hos Bolagsverket den 3 juni 2021, har enligt stadgarna, registrerade den 3 juni 2021, till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning samt i förekommande fall hyra ut lokaler. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostad eller lokal.

Medlems rätt i föreningen på grund av upplåtelse utan begränsning i tiden kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i denna plan grundar sig på den beräknade kostnaden för föreningens hus. Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för denna plans upprättande kända förhållanden.

Föreningen avser att bedriva sin verksamhet som ett privatbostadsföretag (en så kallad äkta bostadsrättsförening).

Upplåtelse av föreningens bostäder i Etapp 1 beräknas ske under juni 2022 med inflyttning (tillträde) under kvartal 1 2023, upplåtelse av föreningens övriga bostäder, Etapp 2 och 3, beräknas ske under september 2022 med inflyttning (tillträde) under kvartal 1 samt 2 2023.

Franka Citrongräs AB org.nr 559338-9348 och dess holding-bolag Franka Bostad AB org.nr 559151-1455 lämnar garanti vad gäller förvärv av eventuellt osålda (ej upplåtna) lägenheter i projektet som omfattar att bolaget garanterar att köpa lägenhet i projektet som inte sålts inom sex (6) månader från godkänd slutbesiktning.

Alla belopp anges i svenska kronor (SEK).

## B. Beskrivning av fastigheterna

Fastighetsbeteckning:	Järfälla Veddesta 2:109 och 2:110
Adress:	Idunslingan 3-29
Fastigheternas areal:	5 512 kvm
Bostadsarea (BOA):	4 726 kvm
Lokalarea (LOA med hyresrätt):	50 kvm
Antal bostadslägenheter:	44 st
Parkering:	44 st
Byggnadsår:	2022
Husets utformning:	Radhus och flerbostadshus
Planförhållanden:	Detaljplan för ormbacka etapp b, Del av veddesta 2:1 m.fl.
Servitut och gemensamhetsanläggningar:	Finns ej

### Byggnader:

Grundläggning	Platta på mark
Stomme	Trä
Fasad	Trä
Takbjälklag	Trä
Yttertak	Plåt
Fönster	Trä/alu

### Övrigt:

Sophantering	Kärl på gård
Parkering	Inom fastighet
Uppvärmning/ventilation	FT samt FTX + frånluftsvärmepump och bergvärme
VA	Kommunalt
TV/tele/bredband	Fiber

### Rumsbeskrivning:

<u>Hall</u>	<u>Radhus</u>	<u>Lägenheter</u>
Golv	Klinker	Klinker
Vägg	Målat	Målat
Tak	Målat	Målat
<u>Vardagsrum/allrum/kök</u>		
Golv	Parkett	Parkett
Vägg	Målat	Målat
Tak	Målat	Målat
<u>Badrum/wc</u>		
Golv	Klinker	Klinker
Vägg	Kakel	Kakel
Tak	Målat	Målat

### **Underhållsbehov:**

Bostäderna är nyproducerade varför något underhållsbehov utöver löpande underhåll ej beräknas föreligga under år 1-16.

### **Försäkring:**

Föreningen avser hålla fastigheterna fullvärdesförsäkrad.

### **C. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv**

Föreningen har förvärvat fastigheten Järfälla Veddesta 2:109 och 2:110 genom att förvärva samtliga aktier i Franka Fänkål AB, org.nr 559340-9666, som vid tidpunkten för förvärvet var ägare till fastigheten. Föreningen har därefter genom s.k. underprisöverlåtelse förvärvat fastigheten från dotterbolaget. Dotterbolaget kommer att avyttras för avveckling.

På fastigheten uppför föreningen 44 st bostäder inom tre flerbostadshus och 20 radhus samt tillhörande komplementbyggnader och markarbete.

För byggnationen har föreningen ingått avtal om totalentreprenad med totalentreprenören Franka Projektutveckling AB, org.nr 559251-5935. Entreprenören har tecknat en fullgörandeförsäkring som säkerhet för entreprenörens förpliktelser enligt totalentreprenadavtalet. Föreningen är beställare av entreprenaden. Interimistiska slutbesiktningar avses ske löpande. Slutlig slutbesiktning av entreprenaden är planerad till jan 2023 - maj 2023. Bygglov beviljades den 2022-01-25.

Mot bakgrund av gällande lagstiftning och praxis på området, se särskilt 23 kap. inkomstskattelagen (1999:1229), Regeringsrättens (numera Högsta Förvaltningsdomstolen) avgörande RÅ 2003 ref. 61 och Regeringsrättens dom i mål 1111-05, bedöms underprisöverlåtelsen inte innebära någon uttagsbeskattning för föreningen. För det fall föreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet med tillägg för entreprenadkostnader samt övrig anskaffningskostnader beräknat till 183 MSEK ligga till grund för beräkning av eventuell skattepliktig vinst.

#### **Anskaffningskostnad**

Förvärvskostnad, byggherre- och finansieringskostnader	151 150 000
Entreprenadkostnad	123 500 000
Kassa	100 000
<b>Summa beräknad kostnad</b>	<b>274 750 000</b>

Fastigheterna kommer att vara försäkrad till fullvärde och är under entreprenaden försäkrad genom fullgörandeförsäkring enligt AB04/ABT 06. Styrelseansvarsförsäkring tecknas. Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men bedöms bli 119 564 000 kronor varav 85 232 000 kronor för byggnad och 34 332 000 kronor för mark samt 258 000 kronor för lokaler.

## D. Finansieringsplan

### Finansiering

Insatser	163 680 000
Upplåtelseavgifter	51 370 000
Fastighetslån/hypotekslån	59 700 000
<b>Summa finansiering</b>	<b>274 750 000</b>

### Finansieringsplan

Banklån	59 700 000
Långivare	-
Bindningstid	1-5år
Bedömd ränta år 1	2,61%
Räntekostnader år 1	1 556 180
Amortering år 1	662 670

*Tillval kan justera anskaffningskostnad*

*Bedömd ränta baseras på offert från bank*

*Rak amortering 1,11%*

Villkoren för lånen är baserade på indikativ offert från Banken. Säkerhet för lånen är pantbrev. Eventuella tillval kan justera anskaffningskostnaden.

## E. Beräknade löpande kostnader, avsättningar och utbetalningar

Banken har lämnat finansieringsoffert den 2022-05-16 med räntevillkor som framgår i nedanstående tabell. Inför slutplacering av föreningens lån kan andra bindningstider väljas.

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Räntekostnad
Lån 1	19 900 000	1 år	2,09%	415 910
Lån 2	19 900 000	2 år	2,69%	535 310
Lån 3	19 900 000	5 år	3,04%	604 960
<b>Summa</b>	<b>59 700 000</b>		<b>2,61%</b>	<b>1 556 180</b>

Föreningen avser att tillämpa en rak amortering motsvarande 1,11 % per år av det ursprungliga lånebeloppet. Om föreningens räntekostnader för slutplacerade lån är lägre än den antagna räntekostnaden ska föreningen amortera minst 1,11% per år av lånen. Detta förutsätter att föreningens övriga kostnader tillåter det.

## År 1

### Kapitalkostnader

Räntor	1 556 180	
Avskrivningar	-	1 495 000

Avskrivningar sker enligt en komponentuppdelad teknisk underhållsplan för byggnad. Föreningen avser att tillämpa K3-regelverket som avskrivningsmetod med nyttjandeperiod om 100 år.

Avskrivningen påverkar ej bostadsrättsföreningens likviditet utan enbart resultat. Avskrivningen skall ej täckas av föreningens årsavgift.

### Avsättningar

Fastighetsunderhåll/underhållsfond	191 040
------------------------------------	---------

### Fastighetsskatt

Fastighetsskatt lokaler	2 580
-------------------------	-------

### Amortering

Amortering	662 670
------------	---------

### Driftskostnader

Driftkostnader	1 110 386
----------------	-----------

	Kr/kvm/år	Kr
Teknisk förvaltning	17	82 540
Jour	1	5 000
Städning	7	34 032
Snöröjning	13	60 000
Trädgård	10	50 000
Värme	21	99 969
Hiss	8	39 000
Fastighetsel	18	86 940
Fastighetsel, laddstolpar	17	81 833
Vatten och avlopp	47	226 656
Avfallshantering	22	103 884
Försäkring	23	108 332
Förbrukningsmaterial	0	2 000
Revision	6	27 000
Ekonomisk förvaltning	10	50 000
Bank	1	3 000
Övrigt	0	2 000
Media (TV/bredband)	3	13 200
Styrelsearvode	4	20 000
Löpande underhåll	3	15 000
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>232</b>	<b>1 110 386</b>

Följande typ av driftkostnader tillkommer för bostadsrättshavaren och betalas direkt till leverantör: Hushållsel, Tele/bredband, hemförsäkring, markparkering och för radhusen för värmekostnaden.

Summa kostnader år 1, SEK 3 522 856

#### **Intäkter**

Årsavgifter bostäder 3 153 656

Parkering\* 277 200

Lokaler\*\* 92 000

Summa intäkter år 1, SEK 3 522 856

\*Avgift laddstolpe beräknat till 800 kr/mån samt 250 kr/mån markparkering. 22 stycken markparkeringar med laddstolpe samt 22 stycken vanliga markparkeringar. Samtliga 44 parkeringsplatser bedöms kunna hyras ut.

\*\*Franka Bostad lämnar en tvåårig hyresgaranti

#### **F. Nyckeltal (SEK)**

	[kr/kvm]	
Anskaffningskostnad per upplåten kvm	57 527	(BOA+LOA med hyresrätt)
Belåning per upplåten kvm	12 632	(BOA)
Insats och upplåtelseavgift per upplåten kvm	45 504	(BOA)
Driftkostnader per upplåten kvm	235	(BOA)
Årsavgift per upplåten kvm	667	(BOA)
Relativ belåning	28%	(Lån/insats)
Avskrivning	316	(BOA)
Underhållsfond	40	(BOA)



## G. Lägenhetsredovisning

Typ	Lägenhets beteckning	Våning	Antal rum & kök	Area (BOA)	Andelstal	Årsavgift	Månadsavgift	Årsavgift per kvm	Insats	Upplåtelseavgift	Insats och upplåtelseavgift	Balkong/Uteplats
Radhus	1A	1-3	6	138	2,65%	83 608	6 967	606	4 800 000	1 800 000	6 600 000	
Radhus	1B	1-3	6	138	2,65%	83 608	6 967	606	4 280 000	1 670 000	5 950 000	
Radhus	1C	1-3	6	138	2,65%	83 608	6 967	606	4 280 000	1 070 000	5 350 000	
Radhus	2A	1-3	6	138	2,65%	83 608	6 967	606	4 400 000	1 100 000	5 500 000	
Radhus	2B	1-3	6	138	2,65%	83 608	6 967	606	4 400 000	1 575 000	5 975 000	
Radhus	2C	1-3	6	138	2,65%	83 608	6 967	606	4 400 000	1 600 000	6 000 000	
Radhus	3A	1-3	6	138	2,65%	83 608	6 967	606	4 280 000	1 070 000	5 350 000	
Radhus	3B	1-3	6	138	2,65%	83 608	6 967	606	4 280 000	1 620 000	5 900 000	
Radhus	3C	1-3	6	138	2,65%	83 608	6 967	606	4 600 000	1 150 000	5 750 000	
Radhus	4A	1-3	6	131	2,52%	79 367	6 614	606	4 600 000	1 150 000	5 750 000	
Radhus	4B	1-3	6	131	2,52%	79 367	6 614	606	4 120 000	1 630 000	5 750 000	
Radhus	5A	1-3	6	131	2,52%	79 367	6 614	606	4 080 000	1 620 000	5 700 000	
Radhus	5B	1-3	6	131	2,52%	79 367	6 614	606	4 800 000	1 200 000	6 000 000	
Radhus	6A	1-2	4	103	2,05%	64 612	5 384	627	4 080 000	1 520 000	5 600 000	
Radhus	6B	1-2	4	103	2,05%	64 612	5 384	627	3 920 000	980 000	4 900 000	
Radhus	6C	1-2	4	103	2,05%	64 612	5 384	627	4 080 000	1 520 000	5 600 000	
Radhus	7A	1-3	6	131	2,52%	79 367	6 614	606	4 200 000	1 600 000	5 800 000	
Radhus	7B	1-3	6	131	2,52%	79 367	6 614	606	4 200 000	1 600 000	5 800 000	
Radhus	7C	1-3	6	131	2,52%	79 367	6 614	606	4 200 000	1 600 000	5 800 000	
Radhus	7D	1-3	6	131	2,52%	79 367	6 614	606	4 880 000	1 220 000	6 100 000	
Lägenhet	8-01	1	4	94	2,18%	68 620	5 718	730	3 760 000	1 390 000	5 150 000	uteplats
Lägenhet	8-02	1	2	46	1,16%	36 539	3 045	794	1 840 000	460 000	2 300 000	uteplats
Lägenhet	8-11	2	4	94	2,18%	68 620	5 718	730	3 680 000	920 000	4 600 000	balkong
Lägenhet	8-12	2	5	109	2,51%	79 141	6 595	726	3 520 000	880 000	4 400 000	balkong
Lägenhet	8-21	3	4	94	2,18%	68 620	5 718	730	3 760 000	940 000	4 700 000	balkong
Lägenhet	8-22	3	5	109	2,51%	79 141	6 595	726	3 600 000	1 375 000	4 975 000	balkong
Lägenhet	8-31	4	3	75	1,80%	56 804	4 734	757	2 720 000	680 000	3 400 000	terrass + balkong
Lägenhet	8-32	4	3	88	2,11%	66 651	5 554	757	2 960 000	740 000	3 700 000	terrass + balkong
Lägenhet	9-01	1	4	94	2,18%	68 620	5 718	730	3 520 000	1 380 000	4 900 000	uteplats
Lägenhet	9-02	1	2	46	1,16%	36 539	3 045	794	1 680 000	420 000	2 100 000	uteplats
Lägenhet	9-11	2	4	94	2,18%	68 620	5 718	730	3 440 000	1 410 000	4 850 000	balkong
Lägenhet	9-12	2	5	109	2,51%	79 141	6 595	726	3 760 000	1 540 000	5 300 000	balkong
Lägenhet	9-21	3	4	94	2,18%	68 620	5 718	730	3 520 000	1 430 000	4 950 000	balkong
Lägenhet	9-22	3	5	109	2,51%	79 141	6 595	726	3 840 000	960 000	4 800 000	balkong
Lägenhet	9-31	4	3	75	1,80%	56 804	4 734	757	2 560 000	640 000	3 200 000	terrass + balkong
Lägenhet	9-32	4	3	88	2,11%	66 651	5 554	757	3 120 000	780 000	3 900 000	terrass + balkong
Lägenhet	10-01	1	4	94	2,18%	68 620	5 718	730	3 680 000	1 320 000	5 000 000	uteplats
Lägenhet	10-02	1	2	46	1,16%	36 539	3 045	794	1 840 000	810 000	2 650 000	uteplats
Lägenhet	10-11	2	4	94	2,18%	68 620	5 718	730	3 600 000	900 000	4 500 000	balkong
Lägenhet	10-12	2	5	109	2,51%	79 141	6 595	726	3 520 000	880 000	4 400 000	balkong
Lägenhet	10-21	3	4	94	2,18%	68 620	5 718	730	3 680 000	920 000	4 600 000	balkong
Lägenhet	10-22	3	5	109	2,51%	79 141	6 595	726	3 600 000	900 000	4 500 000	balkong
Lägenhet	10-31	4	3	75	1,80%	56 804	4 734	757	2 640 000	660 000	3 300 000	terrass + balkong
Lägenhet	10-32	4	3	88	2,11%	66 651	5 554	757	2 960 000	740 000	3 700 000	terrass + balkong
			<b>BOA</b>	<b>4 726</b>	<b>100,00%</b>	<b>3 153 656</b>		<b>660</b>	<b>163 680 000</b>	<b>51 370 000</b>	<b>215 050 000</b>	

Lägenhetsbeteckning = är varje lägenhets identitet i föreningens lägenhetsförteckning.

Lägenhetsnummer = utgör lägenhetens identitet i Lantmäteriets lägenhetsregister.

Exempel antal rum och kök = 2 är detsamma som två st rum och kökvrå.

Markyta/uteplats, terrass och balkong i form av uteplats ingår enligt bilaga till upplåtelseavtalet

Egna driftkostnader vilka tillkommer för bostadsrättshavaren och betalas direkt till leverantör: Hushållsel, bredband/tele, försäkring, värme

Bedömning om egna driftkostnader uppgår till hushållsel 250-600kr/mån, värme 400-1000kr/mån bredband/tele 0-600kr/mån, försäkring 150-250kr/mån. Egna driftkostnader kan variera beroende på marknadspris, egen förbrukning och storlek.

## H. Ekonomisk prognos

### Intäkter och kostnader

exkl fondavsättning och amortering

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
<b>Intäkter</b>								
Årsavgifter	3 153 656	3 248 266	3 345 714	3 446 085	3 549 468	3 655 952	3 765 630	3 878 599
Parkering	277 200	282 744	288 399	294 167	300 050	306 051	337 905	373 075
Lokaler, kallhyra	92 000	93 840	95 717	97 631	99 584	101 575	103 607	105 679
<b>Summa intäkter</b>	<b>3 522 856</b>	<b>3 624 850</b>	<b>3 729 829</b>	<b>3 837 883</b>	<b>3 949 102</b>	<b>4 063 578</b>	<b>4 207 142</b>	<b>4 357 353</b>
<b>Kostnader</b>								
Driftkostnader	1 110 386	1 132 594	1 155 246	1 178 351	1 201 918	1 225 956	1 353 554	1 494 433
Fastighetsavgift								293 688
Fastighetsskatt	2 580	2 632	2 684	2 738	2 793	2 849	3 145	3 472
GA kostnad	0	0	0	0	0	0	0	0
Ränta	1 556 180	1 588 104	1 698 917	1 726 246	1 735 631	1 716 366	1 697 314	1 678 474
Avskrivning	1 495 000	1 495 000	1 495 000	1 495 000	1 495 000	1 495 000	1 495 000	1 495 000
<b>Summa kostnader</b>	<b>4 164 146</b>	<b>4 218 329</b>	<b>4 351 846</b>	<b>4 402 334</b>	<b>4 435 341</b>	<b>4 440 170</b>	<b>4 549 013</b>	<b>4 965 068</b>
<b>Resultat</b>	<b>-641 290</b>	<b>-593 480</b>	<b>-622 017</b>	<b>-564 451</b>	<b>-486 240</b>	<b>-376 592</b>	<b>-341 871</b>	<b>-607 715</b>

Rak amortering 1,11%

Driftkostnad

232 per BOA+LOA

Ingen fastighetsavgift utgår för bostäder år 1-15 (år 16 är den beräknad utifrån 1459kr/lgh och 8524 för radhus. just. för inflation)

Årsavgifter och driftkostnader antas öka med inflation

Fastighetsskatt lokaler - 1% av taxeringsvärdet

## I. Kassaflöde

### In och utbetalningar

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
<b>Inbetalningar</b>								
Årsavgifter	3 153 656	3 248 266	3 345 714	3 446 085	3 549 468	3 655 952	3 765 630	3 878 599
Parkering	277 200	282 744	288 399	294 167	300 050	306 051	337 905	373 075
Lokaler, kallhyra	92 000	93 840	95 717	97 631	99 584	101 575	103 607	105 679
<b>Summa inbetalningar</b>	<b>3 522 856</b>	<b>3 624 850</b>	<b>3 729 829</b>	<b>3 837 883</b>	<b>3 949 102</b>	<b>4 063 578</b>	<b>4 207 142</b>	<b>4 357 353</b>
<b>Utbetalningar</b>								
Driftkostnader	1 110 386	1 132 594	1 155 246	1 178 351	1 201 918	1 225 956	1 353 554	1 494 433
Fastighetsavgift								293 688
Fastighetsskatt	2 580	2 632	2 684	2 738	2 793	2 849	3 145	3 472
GA/samfällighet	0	0	0	0	0	0	0	0
Ränta	1 556 180	1 588 104	1 698 917	1 726 246	1 735 631	1 716 366	1 697 314	1 678 474
Yttre underhållsfond	191 040	191 040	191 040	191 040	191 040	191 040	191 040	191 040
Amortering	662 670	655 314	648 040	640 847	633 734	626 699	619 743	612 864
<b>Summa utbetalningar</b>	<b>3 522 856</b>	<b>3 569 684</b>	<b>3 695 927</b>	<b>3 739 221</b>	<b>3 765 115</b>	<b>3 762 909</b>	<b>3 864 796</b>	<b>4 273 972</b>
Årets beräknade över/underskott	0	55 166	33 902	98 662	183 987	300 669	342 346	83 381
Ackumulerat överskott	0	55 166	89 068	187 730	371 716	672 386	1 014 732	1 098 113
Årsavgift kr/kvm/år	660	680	701	722	743	765	788	812
Banklån	59 700 000	59 037 330	58 382 016	57 733 975	57 093 128	56 459 394	55 832 695	55 212 952

## J. Känslighetsanalys

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
<b>Årsavgifter i prognos</b>								
Årsavgifter totalt	3 153 656	3 248 266	3 345 714	3 446 085	3 549 468	3 655 952	3 765 630	3 878 599
Årsavgift per kvm	660	680	701	722	743	765	788	812
<b>Årsavgifter vid ränta +1%</b>								
Årsavgifter totalt	3 750 656	3 845 266	3 942 714	4 043 085	4 146 468	4 252 952	4 362 630	4 475 599
Årsavgift per kvm	785	805	826	847	868	890	913	937
<b>Årsavgifter vid ränta +2%</b>								
Årsavgifter totalt	4 347 656	4 442 266	4 539 714	4 640 085	4 743 468	4 849 952	4 959 630	5 072 599
Årsavgift per kvm	910	930	951	972	993	1 015	1 038	1 062
<b>Årsavgifter vid inflation +1%</b>								
Årsavgifter totalt	3 186 968	3 282 243	3 380 371	3 481 436	3 585 525	3 692 730	3 806 237	3 923 432
Årsavgift per kvm	667	687	708	729	751	773	797	821
<b>Årsavgifter vid ökad drift 50kr/kvm</b>								
Årsavgifter totalt	3 989 456	3 845 266	3 942 714	4 043 085	4 146 468	4 252 952	4 362 630	4 475 599
Årsavgift per kvm	835	805	826	847	868	890	913	937

## Intyg

Undertecknade, har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Brf Ormbacka Ång org. nr. 769640-0501, och får härmed avge följande intyg.

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.

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).

Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad och intygar att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Med anledning av att bygglov erhållits och kontrollinstanser existerar har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt.

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 genomgått.

Stockholm 2022, dag som framgår av vår digitala signatur

.....  
Anders Berg  
Fastighetsjurist

.....  
Anders Gullbrandsson  
Civilekonom

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

## **Bilaga till intyg avseende ekonomisk plan för Brf Ormbacka Äng, org. nr. 769640-0501.**

registreringsbevis Brf Ormbacka Äng, 2022-03-22,  
stadgar registrerade 2021-06-03,  
fastighetsdatautdrag 2 st., Metria Fastighetssök, 2022-05-30,  
beräkning av taxeringsvärde, odaterad,  
specifikation anskaffningskostnad, odaterad,  
offert slutfinansiering, Swedbank, 2022-05-16,  
underlag driftkostnader, 2021-09-16,  
byggnadsbeskrivning, odaterad,  
bygglovshandlingar planritningar mm, 2021-07-02,  
bygglov, Järfälla kommun, 2022-01-25,  
avskrivningsunderlag, odaterad,  
detaljplan, Järfälla kommun, 2019-11-19,  
totalentreprenadavtal mellan Franka Projektutv. AB och Brf Ormbacka Äng, 2022-02-22,  
aktieöverlåtelseavtal mellan Franka Citrongräs AB och Brf Ormbacka Äng, 2022-03-16,  
transportköpehandling mellan Franka Fänkål AB och Brf Ormbacka Äng, 2022-03-16,  
entreprenad fullgörandeförsäkring, BRIM 2022-03-14,  
avtal avseende hantering av osålda lägenheter mellan Franka Citrongräs AB och Brf Ormbacka Äng, 2022-05-12,  
Garanti och utfästelse slutligt kostnad, Franka Citrongräs AB/Franka Bostad AB, 2022-06-03  
bofaktablad, 2021-09-28,