

8 juli 2022

EKONOMISK PLAN
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
GULSPARVEN I STÅNGBY

LUND KOMMUN

ORG NR: 769638-5660



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
H	Ekonomisk prognos	sid 11
I	Känslighetsanalys	sid 12
J	Särskilda förhållanden	sid 13
Bilaga	Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	

A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Gulsparven i Stångby, org. nr. 769638-5660, i Lund kommun som registrerats hos Bolagsverket (2020-04-02) 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 uppför 39 st bostadsrättslägenheter som rad-, par- och flerbostadshus i 2- och 3-plan. Varje lägenhet har även tillhörande förråd. Byggplatsarbetena för projektet påbörjades under våren 2021. Inflyttning i lägenheterna beräknas preliminärt ske etappvis under hösten 2022 för östra kvarteret och våren 2023 för det västra kvarteret. Upplåtelse beräknas ske löpande med start i augusti 2022.

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 6,7 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: Gulsparven 1 och Grågåsen 1 i Lunds kommun.

Adress: Fågelsträcksvägen 12-22, Grågåsvägen 15-25, 29-37, Gulsparvsvägen 1-5, 4-10, Näbben 2-14, Botillelundsvägen 14-22, Vingvägen 4-8, 226 51 Lund.

Fastigheternas areal:	Grågåsen 1:	3 671 kvm
	Gulsparven 1:	3 696 kvm
		= 7 367 kvm

Bostadsarea, BOA: 4 302 kvm, uppmätt på ritning

Bygglov: Beviljat 2020-10-05

Bebyggelsen utgörs av totalt 39 lägenheter i 7 radhus, 1 parhus och 2 flerbostadshus i 2- och 3-plan samt komplementbyggnader i form av förråd, miljö- och teknikhus.

Tomtmark/trädgård

Radhusen har balkong över matplatsen, uteplatser med trätrall mot den gemensamma gården samt förråd. Mot gatan finns en mindre plats med cykelställ för 4 cyklar.

Lägenheterna om 50kvm, 2:orna, ligger på markplan och har uteplatser. Ovanpå ligger etagelägenheterna med balkonger.

Upplåten tomtmarken för de olika bostäderna varierar beroende på läge. Den avgränsas av häck. 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

Bostadsrättsföreningen har två gemensamma innergårdar med lekplatser, grönytor, miljöhus, samt parkering för cyklar och bilar. Det finns 54 parkeringsplatser för bilar till de 39 lägenheterna på bostadsrättsföreningens mark på gårdarna samt mot gatorna. Det finns även gott om cykelparkering i anslutning till bostäderna.

Samtliga lägenheter har ett eget utvändigt förråd i anslutning till huset.

Det finns 4 gemensamma miljöhus.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Antal våningar	2 respektive 3
Grundläggning	Betongplatta på mark
Stomme	Prefabricerade planbyggda träelement
Bjälklag	Prefabricerade planbyggda träelement
Yttertak	Prefabricerade fackverkstakstolar med takpannor
Fasad	Puts
Dörrsnickerier	Entrédörr
Fönster	Aluminiumklädda träfönster av fabrikat Elitfönster.
Innerväggar i lägenhet	Prefabricerade träelement och gipsskivor
Kök	Inredning från HTH. Vitvaror: Fabrikat Siemens.
Uppvärmningssystem	Nedanvåning: Vattenburen golvvärme Ovanvåning: Radiatorer
Ventilation	Frånluftsventilation Nibe 730
TV/data/tele	Lägenheterna är anslutna till fiber

Förråd och miljöhus

Grundläggning	Betongplatta på mark
Yttervägg	Isolerad träregelstomme
Yttertak	Sedum
Golv	Betong

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entré, kapprum	Klinker	Vitmålad gips	Folierad spånskiva
Kök	Ekgolv	Vitmålad gips	Folierad spånskiva
WC/D/tvätt	Klinker	Kakel	Folierad spånskiva
Vardagsrum	Ekgolv	Vitmålad gips	Folierad spånskiva
Sovrum	Ekgolv	Vitmålad gips	Folierad spånskiva
WC	Klinker	Vitmålad gips	

C BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Anskaffningskostnad för föreningens fastigheter, som skett genom köp av aktiebolaget Klippingen 2 Mark i Borås AB	43 700 000 kr
Entreprenadkontrakt med OBOS Bostadsutveckling AB (inklusive entreprenadkostnad, anslutningsavgifter, bygglov, kontroll, besiktning, konsulter, räntor, lagfart, försäljningskostnad, övriga bankkostnader, inteckningskostnad och moms) samt 195 000 kr i föreningens kassa på avräkningsdagen	159 175 000 kr
Beräknad anskaffningskostnad	202 875 000 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	52 000 000 kr
Fördelning, amortering och räntor enligt punkt E	
Insatser	150 875 000 kr
Summa beräknad finansiering	202 875 000 kr

Pantbrev i fastigheten ligger som säkerhet för fastighetslånen.

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	17 333 000	Rörlig	2,28	rak 120 år	395 192	144 442	539 634
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	17 333 000	1 år	3,19	rak 120 år	552 923	144 442	697 365
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	17 334 000	2 år	3,64	rak 120 år	630 958	144 450	775 408
Summa lån	52 000 000	snitt	3,04%		1 579 073	433 334	2 012 407
Insatser (och ev upplåtelseavgifter)	150 875 000						
Föreningens projektkostnad	202 875 000						
Kapitalutgifter					1 579 073	433 334	2 012 407
Driftskostnader, föreningens gemensamma					104 kr/m ² BOA		449 100
Fondavsättning, yttre fastighetsunderhåll					30 kr/m ² BOA		129 000
Summa årsutbetalningar och fondavsättningar							2 590 507

Beräkningarna baseras på första året efter investeringslånets utbetalning.

Ränteutgift för totalt lån om 52 000 000 kr kronor
 snittränta, 3,04 % 1 579 073
 Amortering 120 år 433 334

Beräknad kapitalutgift år 1 2 012 407

Avsättning till fond för fastighetsunderhåll (30 kr/m² BOA) 129 000
 Driftkostnader och övriga kostnader 449 100
 Fastighetsavgift (utgår ej de 15 första kalenderåren) 0
 År 16 beräknas fastighetsavgiften till 344 000 kr

**Summa beräknade årliga utbetalningar och fondavsättningar
totalt år 1 2 590 507**

Föreningen beräknas vid övertagandet ha en likviditet på 195 000 kr. Räntan beräknas som av bankens offererade ränta + räntereserv. Räntan och amorteringen är redovisad med Nordeas offert daterad 2022-07-07 som grund och med ett påslag på räntan om ca 0,60 %-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 markförväret) 159 175 000 kr. Beräknad avskrivningsperiod 120 år, eller ca 1 327 000 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	81 900
Styrelsearvoden inkl soc kost	10 000
Revision	17 000
Fastighetsförsäkring	60 500
Övriga förvaltningskostnader	
 <i>Förbrukningskostnader</i>	
Värme, varmvatten (köpt el)	Åvilar br-havaren
Vatten, avlopp	Åvilar br-havaren
El, gemensam	74 100
Hushållsel	Åvilar br-havaren
Sophämtning, avfall	73 000
Sopning av gata, sandning/snöröjning	27 300
IT, kabel-TV, bredband	Åvilar br-havaren
Övriga förbrukningskostn.	
 <i>Skötsel</i>	
Fastighetsskötsel	15 600
Service tekniska inst.	11 700
Trädgård, gemensamma ytor	39 000
Driftsreserv	39 000
 Summa	 449 100

Föreningens driftkostnader år 1 är beräknade efter kostnadsläge juli 2022

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 och hushållsel, vatten samt data, tele och tv

Nyckeltal i kr per kvadratmeter BOA (kronor)
(beräknat på en BOA om 4 302 kvm)

	kr/kvm
Anskaffningskostnad	47 158 (71 503 kr/bta)
Belåning (slutfinansiering)	12 087
Insats	35 071
Årsavgift, snitt	602
Föreningens driftkostnad	104
Lägenhetsinnehavarnas beräknade drift	185
Avsättning till yttre underhåll	30
Avskrivning byggnader	308
Amortering	101

Övriga nyckeltal

Lån per lägenhet 126 kvm i kr utifrån andelstal	1 485 077
Lån per lägenhet 100 kvm i kr utifrån andelstal	1 233 659
Lån per lägenhet 50 kvm i kr utifrån andelstal	750 163
Belåning i förhållande till anskaffningskostnad	25,6%

F FÖRENINGENS ÅRLIGA INBETALNINGAR

Beräkningarna baseras på första årets inbetalningar.

kronor

Årsavgifter, 39 st lägenheter

2 590 507

Summar beräknade årliga inbetalningar, totalt år 1

2 590 507

G REDOVISNING AV FÖRENINGENS INSATSER OCH AVGIFTER

Lgh nr	Bostads- area m ²	Insats Kr	Insats kr/m2	Andelstal %	Års- avgift kr/år	Månads- avgift kr/mån	Års- avgift kr/m2	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	126	4 250 000	33 730	2,8559%	73 983	6 165	587	733	352	543	275	8 068
01-1002	126	4 695 000	37 262	2,8559%	73 983	6 165	587	733	352	543	275	8 068
01-1003	126	4 750 000	37 698	2,8559%	73 983	6 165	587	733	352	543	275	8 068
02-1001	126	5 050 000	40 079	2,8559%	73 983	6 165	587	733	352	543	275	8 068
02-1002	126	4 350 000	34 524	2,8559%	73 983	6 165	587	733	352	543	275	8 068
02-1003	126	4 450 000	35 317	2,8559%	73 983	6 165	587	733	352	543	275	8 068
03-1001	126	4 695 000	37 262	2,8559%	73 983	6 165	587	733	352	543	275	8 068
03-1002	126	4 450 000	35 317	2,8559%	73 983	6 165	587	733	352	543	275	8 068
03-1003	126	4 450 000	35 317	2,8559%	73 983	6 165	587	733	352	543	275	8 068
03-1004	126	4 650 000	36 905	2,8559%	73 983	6 165	587	733	352	543	275	8 068
03-1005	126	4 695 000	37 262	2,8559%	73 983	6 165	587	733	352	543	275	8 068
04-1001	126	4 295 000	34 087	2,8559%	73 983	6 165	587	733	352	543	275	8 068
04-1002	126	4 195 000	33 294	2,8559%	73 983	6 165	587	733	352	543	275	8 068
04-1003	126	4 395 000	34 881	2,8559%	73 983	6 165	587	733	352	543	275	8 068
04-1004	126	4 195 000	33 294	2,8559%	73 983	6 165	587	733	352	543	275	8 068
04-1005	126	4 295 000	34 087	2,8559%	73 983	6 165	587	733	352	543	275	8 068
05-1001	126	4 195 000	33 294	2,8559%	73 983	6 165	587	733	352	543	275	8 068
05-1002	126	4 650 000	36 905	2,8559%	73 983	6 165	587	733	352	543	275	8 068
05-1003	126	4 195 000	33 294	2,8559%	73 983	6 165	587	733	352	543	275	8 068
06-1001	126	4 150 000	32 937	2,8559%	73 983	6 165	587	733	352	543	275	8 068
06-1002	126	4 695 000	37 262	2,8559%	73 983	6 165	587	733	352	543	275	8 068
07-1001	50	2 095 000	41 900	1,4426%	37 371	3 114	747	291	140	215	275	4 035
07-1002	50	1 995 000	39 900	1,4426%	37 371	3 114	747	291	140	215	275	4 035
07-1003	50	2 095 000	41 900	1,4426%	37 371	3 114	747	291	140	215	275	4 035
07-1101	100	3 495 000	34 950	2,3724%	61 458	5 121	615	582	280	431	275	6 688
07-1102	100	3 695 000	36 950	2,3724%	61 458	5 121	615	582	280	431	275	6 688
07-1103	100	3 495 000	34 950	2,3724%	61 458	5 121	615	582	280	431	275	6 688
08-1001	50	1 850 000	37 000	1,4426%	37 371	3 114	747	291	140	215	275	4 035
08-1002	50	1 850 000	37 000	1,4426%	37 371	3 114	747	291	140	215	275	4 035
08-1003	50	1 850 000	37 000	1,4426%	37 371	3 114	747	291	140	215	275	4 035
08-1101	100	3 195 000	31 950	2,3724%	61 458	5 121	615	582	280	431	275	6 688
08-1102	100	3 195 000	31 950	2,3724%	61 458	5 121	615	582	280	431	275	6 688
08-1103	100	3 195 000	31 950	2,3724%	61 458	5 121	615	582	280	431	275	6 688
09-1001	126	4 295 000	34 087	2,8559%	73 983	6 165	587	733	352	543	275	8 068
09-1002	126	4 250 000	33 730	2,8559%	73 983	6 165	587	733	352	543	275	8 068
09-1003	126	4 295 000	34 087	2,8559%	73 983	6 165	587	733	352	543	275	8 068
10-1001	126	4 095 000	32 500	2,8559%	73 983	6 165	587	733	352	543	275	8 068
10-1002	126	3 995 000	31 706	2,8559%	73 983	6 165	587	733	352	543	275	8 068
10-1003	126	4 195 000	33 294	2,8559%	73 983	6 165	587	733	352	543	275	8 068
Justering												
BOA	4 302	150 875 000		100,00%	2 590 507							
Antal	39											

Talen i tabellen ovan kan vara avrundade.

Kostnad för bostadsrättshavarnas egen värme, vatten- och elförbrukning, avfallshantering samt IT, kabel-tv, 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% som ett fast tal för varje lägenhet och är ett tal för beräkning av årsavgiften.

H EKONOMISK PROGNOIS

Ekonomisk likviditetsprognos (tusental kronor)

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Utbetalningar								
Räntor ¹⁾	1 579	1 566	1 553	1 540	1 526	1 762	1 924	1 837
Amortering ²⁾	433	433	433	433	433	433	433	433
Driftskostnader ⁴⁾	449	458	467	477	486	496	547	604
Fastighetsavgift								344
Summa årsutbetalningar	2 462	2 457	2 453	2 450	2 446	2 692	2 905	3 218
Inbetalningar								
Årsavgifter ⁵⁾	2 591	2 642	2 695	2 749	2 804	2 860	3 158	3 486
Årsavgifter kr/m ²	602	614	626	639	652	665	734	810
Årets nettobetalningar	129	185	242	300	358	169	253	268
Föreningens kassa								
Ingående saldo	195							
Kassabehållning ⁶⁾	324	509	751	1 050	1 409	1 577	1 740	3 727
Varav ackumulerad avsättning till yttre underhållsfond ³⁾	129	262	399	540	685	834	247	1 111

Bokföringsmässig resultatprognos (tusentals kronor)

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Kostnader								
Räntor ¹⁾	1 579	1 566	1 553	1 540	1 526	1 762	1 924	1 837
Avsättning underhållsfond ³⁾	129	132	134	137	140	142	157	174
Driftskostnader ⁴⁾	449	458	467	477	486	496	547	604
Fastighetsavgift								344
Avskrivning byggnader 120 år	1 327	1 327	1 327	1 327	1 327	1 327	1 327	1 327
Summa årskostnader	3 484	3 482	3 481	3 480	3 479	3 727	3 955	4 285
Intäkter								
Årsavgifter ⁵⁾	2 591	2 642	2 695	2 749	2 804	2 860	3 158	3 486
Bokföringsmässigt resultat	-893	-840	-786	-731	-675	-867	-798	-799
Ackumulerat resultat	-893	-1 733	-2 519	-3 249	-3 924	-4 791	-8 451	-11 764

Förutsättningar för prognos och känslighetsanalys

1) Räntesats under prognosperioden är år 1-5 3,04%, år 6-10 3,54% och år 11-16 4,04%.

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.

6) Underhållsfonden förutsätts inte användas under prognosperioden år 1-10. Då byggnaderna uppförs med puts kommer ett visst behov av underhåll att uppstå och den ekonomiska omfattningen är uppskattad till 1,4 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

Räntescenarios

Snittränta i prognosen år 1-5 ca 3,04%

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	481	602	723
2	494	614	734
3	508	626	745
4	521	639	757
5	535	652	769
6	549	665	781
11	623	734	845
16	705	810	916

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	602	602	602
2	613	614	616
3	624	626	629
4	635	639	643
5	646	652	658
6	658	665	672
11	719	734	751
16	786	810	839

Exempel: Årsavgiftsförändring per lägenhet 126 m² per år/mån

1 % lägre ränta, avgår	15 230 / 1 269
1 % högre ränta, tillkommer	15 230 / 1 269
2 % högre ränta, tillkommer	30 460 / 2 538
3 % högre ränta, tillkommer	45 690 / 3 808

J SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- 1 Föreningens lägenheter kommer att upplåtas med ett utförande i enlighet med de entreprenadkontrakt som har upprättas mellan Bostadsrättsföreningen Gulsparven i Stångby och OBOS Bostadsutveckling AB.
- 2 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.
- 3 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 150 875 000 kr från köpare av bostadsrättslägenheter i föreningens fastighet.

Enligt digital signering

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GULSPARVEN I STÅNGBY

Tanja Sjönvall

Sebastian Gustafson

Ola Petersson



Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Gulsparven i Stångby, med org.nr 769638-5660, 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.

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.

Enligt digital signering

Peter Wipp
Civilingenjör
Punkthöjden Fastighetsekonomi AB

Maximilian Stea
Jur kand
Gar-Bo Besiktning AB

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

Bilaga 1

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan enligt digital signering

Stadgar för Föreningen registrerade 2020-04-02

Registreringsbevis för Föreningen

Bygglov dat. 2020-10-05

Totalentreprenadkontrakt dat. 2021-05-06

Aktieöverlåtelseavtal inkl bilagor dat. 2021-12-01

Offert för finansieringen av Föreningen dat. 2022-07-07

Utdrag ur fastighetsregistret

Taxeringsvärdesberäkning



Verifikat

Transaktion 09222115557473828209

Dokument

Ekonomisk Plan och intyg Brf Gulsparven

Huvuddokument

15 sidor

Startades 2022-07-22 11:16:39 CEST (+0200) av

Maximilian Stea (MS)

Färdigställt 2022-07-24 14:41:32 CEST (+0200)

Signerande parter

Maximilian Stea (MS)

Gar-Bo Besiktning

max.stea@gar-bo.se

+46720605660

Signerade 2022-07-23 20:29:49 CEST (+0200)

Tanja Sjönvall (TS)

Brf Gulsparven i Stångby

Tanja.sjonvall@restate.se

Signerade 2022-07-22 11:18:58 CEST (+0200)

Sebastian Gustafson (SG)

Brf Gulsparven i Stångby

Sebastian.Gustafson@restate.se

Signerade 2022-07-22 12:24:48 CEST (+0200)

Ola Petersson (OP)

Brf Gulsparven i Stångby

ola.petersson@obos.se

Signerade 2022-07-23 20:27:50 CEST (+0200)

Peter Wipp (PW)

peter.wipp@punkthojden.se

Signerade 2022-07-24 14:41:32 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

