

Ekonomisk plan för  
**Brf Fårabergets Lycka**  
Falköpings kommun

Organisationsnummer: 769638-3921

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker

A. Allmänna förutsättningar	sid 2
B. Beskrivning av fastigheterna	sid 3
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet	sid 5
D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	sid 5,6
E. Beräkning av föreningens årliga intäkter Tabell: redovisning av andelstal, insatser upplåtelseavgifter, årsavgifter, etc.	sid 7,8,9
F. Ekonomisk prognos Avskrivningar	sid 10,11
G. Känslighetsanalys	sid 12
H. Särskilda förhållanden	sid 12

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Digital signering

Bostadsrättsföreningen Fårabergets Lycka

Roger Johansson

Ove Molin

Eva Appeltoft



## A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Fårabergets Lycka, Falköpings kommun, nedan kallad föreningen, som registrerades hos Bolagsverket 2020-02-10 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

För att kunna teckna upplåtelseavtal i enlighet med bostadsrättslagen 3 kap 1§ har styrelsen upprättat denna ekonomiska plan för föreningens framtida verksamhet, vilken skall granskas enligt bostadsrättslagen. Tillstånd att ta emot förskott/insatser kommer att sökas hos Bolagsverket.

Nybyggnation av 20 bostadsrätter för etapp 1 påbörjades i maj 2021. För etapp 2 startade byggnationen av 13 bostadsrätter i januari 2022. Till varje bostadsrätt hör förråd, en p-plats till lägenheterna, två p-platser finns till varje radhus. Ytterligare 18 p-platser finns i föreningen varav 3 är handikapparkering. Möjlighet finns att hyra 6 Car-portar för medlemmarna i föreningen.

Upplåtelse av bostadsrätterna i etapp 1 beräknas ske i april 2022, inflyttning i juni 2022. För etapp 2 planeras upplåtelseavtal under mars 2023 med inflyttning i juni 2023. I den ekonomiska planen redovisas beräkningar för föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader som grundar sig på förhållanden som gäller april 2022. Föreningen tecknar avtal med Sparbanken Lidköping avseende de lån som beräknas upptas för föreningens långfristiga finansiering.

Nybyggnadsförsäkring lämnas av Gar-Bo försäkring AB.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insats till bostadsrättshavare, som omnämns i 4 kap 2§ bostadsrättslagen, lämnas genom insatsgaranti utställd av Gar-Bo Försäkring AB.

### Taxeringsvärde

Enligt preliminär fastighetstaxering beräknat på skatteverkets hemsida kommer fastigheternas totala taxeringsvärde att vara ca 39 205 tkr, varav mark 4 339 tkr och byggnad 34 866 tkr.

### Förvärv av fast egendom

Del av fastigheterna har förvärvats genom köp av G-stock 13, 556229-5138. Resterande del av fastigheterna kommer att förvärvas genom köp av G-stock 17, 559313-8232. Köpeskillingen för aktiebolagen (aktier) motsvarar fastigheternas värde utan reduktion för latent skatteskuld. Fastigheterna har/kommer att, genom underprisöverlåtelse, överförts/överföras till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastigheternas, i aktiebolagens, bokförda värde tillika skattemässigt värde.

Fastighets och entreprenadavtal har överförts till bostadsrättsföreningen genom förvärv av G-Stock 13. Fastighets och entreprenadavtal avseende resterande del av fastigheterna kommer att överföras genom förvärv av G-stock 17.

Bolagen G-stock 13 och G-stock 17 kommer att avvecklas genom säljarens försorg och byggnaderna färdigställs av bostadsrättsföreningen genom avtal i enlighet med den ekonomiska planen. Transaktionen innebär att det uppstår en latent skatt. Skatten blir aktuell att betala endast om föreningen ändrar syfte och säljer sin fastighet. Den latent skatten är beräknad till 1 308 tkr. Bokföringsmässigt värderas skatten till 0 kronor.

## B. BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA

Bygglov för etapp 1 har erhållits 2021-03-24, för etapp 2 2021-10-20.

Fastighetsbeteckning:	Blixten 1, Åskvädret 1
Adress:	Höstbruksgatan 3 A -- 8 D för etapp 1. Etapp 2 har inte fått sina adresser ännu.
Tomtens area:	8 740 m <sup>2</sup>
Boarea, BOA, uppmätt på ritning	2 778 m <sup>2</sup>
Byggnadernas utformning:	20 lägenheter; 14 st 3 r.o.k, 68 kvm samt 6 st 4 r.o.k, 82 kvm 13 radhus; 9 st två-plans, 110 kvm samt 4 en-plans, 86 kvm

Fastigheterna kommer att innehas med äganderätt.

## BYGGNADSBESKRIVNING

Projektet avser byggnation av 33 bostadsrättslägenheter i Falköpings kommun.

Grundläggning:	Platta på mark med underliggande isolering.
Stomme:	Isolerad trästomme med ventilerad fasad av målad träpanel.
Innerväggar:	Stomme av trä med skivor av gips på spånskiva.
Yttertak:	Betongpannor på underlag av råspont och papp.
Fönster:	Aluminiumbeklädda träfönster med trippel isolerglas.
Garderob:	Skjutdörrsgarderob, släta vita luckor i samtliga bostadsrätter.
Fönsterbänkar:	Kalksten.
TV/telefon/bredband:	Förberett med bredbandscentral och öppen fiber genom Solorbioenergi.
Uppvärmningssystem:	Frånluftsvärmepump, vattenburen golvvärme plan 1, vattenburna radiatorer plan 2.
Ventilation:	Frånluftsventilation med värmeåtervinning och spaltventiler i fönster. Alternativ freschventiler i yttervägg.
Markarbete lägenhet:	Betongplattor vid entre alternativt trappa, grässådd, planteringar enligt ytskiktsplan. Altan av trä alternativt balkong på trädgårdssida.
Markarbete radhus:	Trall vid entre, grässådd, altan av trä på trädgårdssida. Skärmvägg av trä på baksida radhus mellan radhusen.

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Entre	Klinkers	Målat	Vit Takskiva	
Hall, tvåplans-hus	Ekparkett	Målat	Vit Takskiva	Vitmålad, steg och handledare av eklaserad furu EI och mediacentral.
Hall, enplans-hus, lägenheter				EI och mediacentral i i skjutdörrsgarderob.
Vardagsrum	Ekparkett	Målat	Vit Takskiva	
Kök	Ekparkett	Målat	Vit Takskiva	Induktionshäll, inbyggnadsugn, frys kylskåp, köksfläkt, micro diskmaskin, kökssnickerier.
Sovrum	Ekparkett	Målat	Vit Takskiva	

Förråd under trapp	Ekparkett	Målat	Vit Takskira	Vattenmätare golvvärmefördelarskåp.
WC/Dusch	Klinkers	Kakel	Vit Takskira	Kommod med tvättställ och eluttag, spegel med belysning duschblandare, dusch-set, WC-stol.
WC, enplanshus	Klinkers	Målat	Vit Takskira	WC-stol, tvättställ, spegel.
WC/dusch/tvätt	Klinkers	Kakel	Vit Takskira	Kommod med tvättställ och eluttag, spegel med belysning duschblandare, dusch-set, WC-stol. Frånluftsvärmepump, tvätt- maskin, torktumlare. Kombimaskin i lägenheter.
Utomhusförråd	Betong obehandlad	Reglar	Gips	Eluttag, belysning.
Miljöhus	Betong obehandlad	Reglar	Råspont	Eluttag, belysning

## C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Kostnader för totalentreprenad inklusive mervärdesskatt, förvärv av aktier och fastighet, konsultkostnader samt lagfarter och pantbrev.	88 877 600
Likviditetsreserv	<u>100 000</u>
<b>SUMMA</b>	<b>88 977 600</b>

Fastigheten är brandförsäkrad hos Länsförsäkringar och brandförsäkringsvärdet är beräknat till fullvärde.

## D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

### Kapitalkostnader

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga kostnader.

Avskrivning sker med: 818 000 kr  
Amortering med 1% per år i rak amortering.

Lån	Belopp kr	Bind- ningstid	Ränta %	Ränte- kostnad kr	Amorte- ring kr	Kapital- utgift kr
Lån 1	10 602 600	3 mån	2,12%	224 775	106 026	330 801
Lån 2	11 000 000	3 år	2,75%	302 500	110 000	412 500
Lån 3	11 000 000	5 år	2,90%	319 000	110 000	429 000
Summa lån	32 602 600			846 275	326 026	1 172 301
Insatser	56 375 000					
Summa finansiering:	88 977 600					
			Indikativa räntor per 2021-04-04 den långfristiga finansieringen:			
			3 mån:	1,12%		
			3 år:	2,75%		
			5 år:	2,90%		
			Snittränta:	2,26%		
Belåningsgrad %:	37					
Snittränta år 1 %:	2,60		<b>Summa kapitalutgifter kr</b>			1 172 301

I planen finns ränteökningar med 0,5% år 5, 0,5% år 10.  
Pantbrev i fastigheten ligger som säkerhet för bottenlånet.



## Driftskostnader ( inkl. moms i förekommande fall )

Administration	2 000
Revisionsarvode	12 000
Styrelsearvode	15 000
Försäkringar	41 670
Fastighetsförvaltning, ekonomisk	45 000
Sophämtning	40 000
Fastighetsel	15 000
Teknisk förvaltning	35 000
Vattnavgifter	118 901
Kostnadsreserv	10 000
Summa	334 571

Föreningens driftskostnader år 1 är beräknade efter kostnadsläge i april 2022.

Varje bostadsrättsinnehavare:

- Har egen undermätare avseende förbrukning av vatten. Förbrukning läses av bostadsrättsföreningen genom undermätare och debiteras därifrån.
- Har eget abonnemang avseende fiber. Öppen fiber är indragen till varje bostadsrätt.
- Har eget abonnemang avseende el.

## Avsättning för underhåll

Avsättningar i enlighet med föreningens stadgar. 111 120  
( 40 kr per kvm bostadsyta )

## Övriga kostnader

Den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus är 1 519 kr per år och lägenhet samt 8 874 kr/år för småhus 2022. Fastigheten har värdeår/nybyggnadsår 2023 och är därmed helt befriad från kommunal fastighetsavgift i 15 år (2024-2038). Från år 2039 är beräkningen att föreningen får en kommunal fastighetsavgift om ca 196 000 kronor för 13 radhus och 20 lägenheter. Beloppet är uppräknat med en inflation på 2% per år och under förutsättning att ingen ändring av beskattning sker. 0

Då ingen avsättning till inre underhåll sker skall bostadsrättshavare på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymme i gott skick.

Underhållsskyldighet/byte av värmepump åvilar bostadsrättsinnehavaren.

Summa utgifter och avsättningar 1 617 980

## E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas insatser. Insatserna avser att motsvara bostadsrättens relativa bruksvärde. Vid beräkning härav har, förutom yttinnehållet, hänsyn även tagits till variation i standard och utrustning.

Årsavgifter		1 481 090
Debitering av vattenförbrukning		118 901
Car-port 6 stycken å 250kr/mån		18 000
Summa beräknade årliga intäkter	kronor	1 617 991
Kassaflöde	kronor	111 131

### Nyckeltal: Kronor per kvadratmeter bostadsyta (BOA)

Anskaffningskostnad	32 029
Insats	20 293
Belåning (slutfinansiering) år 1	11 736
Årsavgift i snitt	533
Föreningens driftkostnad år 1 (exkluderat bostadsättsinnehavarens el- och vattenkostnad)	78
Individuell förbrukningsavgift (Uppskattade avgifter av Bredband/TV, el- samt vatten ingår.)	362
Avsättning underhållsfond+avskrivningar	334
Kassaflöde inklusive likviditetsreserv	40
Amortering + avsättning till underhållsfond	157



I följande tabell lämnas specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom insatser, andelstal, årsavgifter, upplåtelseavgifter, etc.

Tabell

Lgh nr	Lgh area	Lägenhets- beskrivning antal rok	Terrass Balkong	Andelstal %	Insats Kr	Årsavgift Kr	Månadsavgift Kr	Vatten/ avlopp kr/lgh/år	Belåning kr/lgh
1	68	3 r.o.k	T	2,535	1 390 000	37 548	3 129	2 910	798 048
2	68	3 r.o.k	T	2,535	1 390 000	37 548	3 129	2 910	798 048
3	68	3 r.o.k	B	2,535	1 350 000	37 548	3 129	2 910	798 048
4	68	3 r.o.k	B	2,535	1 350 000	37 548	3 129	2 910	798 048
5	82	4 r.o.k	T	2,964	1 690 000	43 893	3 658	3 510	962 352
6	68	3 r.o.k	T	2,535	1 350 000	37 548	3 129	2 910	798 048
7	68	3 r.o.k	T	2,535	1 390 000	37 548	3 129	2 910	798 048
8	82	4 r.o.k	B	2,964	1 650 000	43 893	3 658	3 510	962 352
9	68	3 r.o.k	B	2,535	1 300 000	37 548	3 129	2 910	798 048
10	68	3 r.o.k	B	2,535	1 350 000	37 548	3 129	2 910	798 048
11	68	3 r.o.k	T	2,535	1 560 000	37 548	3 129	2 910	798 048
12	82	4 r.o.k	T	2,964	1 790 000	43 893	3 658	3 510	962 352
13	68	3 r.o.k	B	2,535	1 520 000	37 548	3 129	2 910	798 048
14	82	4 r.o.k	B	2,964	1 750 000	43 893	3 658	3 510	962 352
19	110	5 r.o.k	T	3,820	1 950 000	56 582	4 715	4 708	1 290 960
20	110	5 r.o.k	T	3,820	1 875 000	56 582	4 715	4 708	1 290 960
21	110	5 r.o.k	T	3,820	1 950 000	56 582	4 715	4 708	1 290 960
22	110	5 r.o.k	T	3,820	1 950 000	56 582	4 715	4 708	1 290 960
23	110	5 r.o.k	T	3,820	1 875 000	56 582	4 715	4 708	1 290 960
24	110	5 r.o.k	T	3,820	1 950 000	56 582	4 715	4 708	1 290 960
25	110	5 r.o.k	T	3,820	2 150 000	56 582	4 715	4 708	1 290 960
26	110	5 r.o.k	T	3,820	2 105 000	56 582	4 715	4 708	1 290 960
27	110	5 r.o.k	T	3,820	2 150 000	56 582	4 715	4 708	1 290 960
28	86	4 r.o.k	T	3,086	1 995 000	45 705	3 809	3 681	1 009 296
29	86	4 r.o.k	B	3,086	1 950 000	45 705	3 809	3 681	1 009 296
30	86	4 r.o.k	B	3,086	1 950 000	45 705	3 809	3 681	1 009 296
31	86	4 r.o.k	T	3,086	1 995 000	45 705	3 809	3 681	1 009 296
32	82	4 r.o.k	T	2,964	1 790 000	43 893	3 658	3 510	962 352
33	68	3 r.o.k	T	2,535	1 560 000	37 548	3 129	2 910	798 048
34	68	3 r.o.k	T	2,535	1 560 000	37 548	3 129	2 910	798 048
35	82	4 r.o.k	B	2,964	1 750 000	43 893	3 658	3 510	962 352
36	68	3 r.o.k	B	2,535	1 520 000	37 548	3 129	2 910	798 048
37	68	3 r.o.k	B	2,535	1 520 000	37 548	3 129	2 910	798 048
S:a:	2 778			100,00	56 375 000	1 481 090		118 901	32 602 600





Årsavgift samt andelstal avrundas i tabell. Årsavgiften är beräknad efter andelstalen.

Andelstal beräknat som 85% baserat på bostadsyta och 15% som ett fast andelstal per bostad.  
BOA i tabell grundas på uppmätt yta på ritningar och avrundas till närmaste heltal. (SS21054:2009)

Vattenavgiften redovisas som preliminär beräkning i tabellen ovan.

Kostnaden för kallvatten är uppskattad utifrån antaganden om förbrukning och taxa. Preliminär avgift för vattenförbrukning debiteras av föreningen och avräknas därefter efter verklig förbrukning.

Kostnaden varierar för olika hushåll beroende på antalet boende och även efter olika konsumtionsmönster.

Kostnad för bostadsrättsinnehavarens el-, värme- fiber samt TV ingår inte i årsavgiften.

Beräknad genomsnittlig kostnad för el, lägenhet:	17 000 kr/år	1417 kr/mån
Beräknad genomsnittlig kostnad för el, radhus:	23 000 kr/år	1917 kr/mån
Beräknad kostnad för Bredband 100 Mbit, TV:	7 068 kr/år	589 kr/mån



## F. EKONOMISK PROGNOIS (tusental kronor)

### 1) Likviditetsprognos

Inbetalningar	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årsavgifter	1 481	1 511	1 541	1 572	1 635	1 667	1 877	2 072
Car-port	18	18	19	19	19	20	22	24
Vattenförbrukning	119	121	125	126	129	131	144	161
<b>Summa inbetalningar</b>	<b>1 618</b>	<b>1 650</b>	<b>1 683</b>	<b>1 717</b>	<b>1 783</b>	<b>1 818</b>	<b>2 044</b>	<b>2 257</b>
<b>Utbetalningar</b>								
Låneräntor	846	838	829	821	969	959	1 055	996
Amortering	326	326	326	326	326	326	326	326
Driftskostnad	334	341	347	355	362	369	408	449
Målning fasader	0	0	0	0	0	0	350	0
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	196
<b>S:a utbetalningar:</b>	<b>1 507</b>	<b>1 505</b>	<b>1 503</b>	<b>1 502</b>	<b>1 657</b>	<b>1 654</b>	<b>2 139</b>	<b>1 969</b>
<b>Årets nettoöverskott:</b>	<b>111</b>	<b>145</b>	<b>180</b>	<b>215</b>	<b>126</b>	<b>164</b>	<b>-95</b>	<b>288</b>
Ingående balans:	100							
<b>Kassa behållning:</b>	<b>211</b>	<b>356</b>	<b>536</b>	<b>751</b>	<b>877</b>	<b>1 041</b>	<b>1 492</b>	<b>2 211</b>
Avsättning till underhållsfond:	111	113	116	118	120	123	135	150
Ack. Underhållsfond	111	224	340	458	578	701	1 002	1 721
<b>2) Resultatprognos</b>								
Intäkter	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årsavgifter	1 481	1 511	1 541	1 572	1 635	1 667	1 877	2 072
Car-port	18	18	19	19	19	20	22	24
Vattenförbrukning	119	121	125	126	129	131	144	161
<b>Summa intäkter:</b>	<b>1 618</b>	<b>1 650</b>	<b>1 683</b>	<b>1 717</b>	<b>1 783</b>	<b>1 818</b>	<b>2 044</b>	<b>2 257</b>
<b>Kostnader</b>								
Låneräntor	846	838	829	821	969	959	1 055	996
Driftskostnader	334	341	347	355	362	369	408	449
Avs. underhållsfond	111	113	116	118	120	123	135	150
Avskrivning byggnad	818	818	818	818	818	818	818	818
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	196
<b>Summa kostnader:</b>	<b>2 110</b>	<b>2 110</b>	<b>2 111</b>	<b>2 112</b>	<b>2 269</b>	<b>2 269</b>	<b>2 416</b>	<b>2 610</b>
<b>Bokföringsmässigt resultat:</b>	<b>-492</b>	<b>-460</b>	<b>-428</b>	<b>-395</b>	<b>-487</b>	<b>-450</b>	<b>-373</b>	<b>-354</b>
Akkumulerat bokföringsmässigt resultat:	-492	-952	-1 380	-1 775	-2 261	-2 712	-4 627	-6 048

### Förklaringar:

Låneräntor: Snitträntan på föreningens lån under år 1-4 är: 2,60%

I planen finns ränteökningar med 0,5% år 5; snittränta 2,90, samt 0,5% år 10; snittränta 3,40%.

Avgift: Avgiften beräknas öka med 2 % år 1-4 . En höjning med 4% beräknas under år 5 och år 10.

Amortering: Föreningen har rak amortering på föreningens lån med 1%. Amorteringen är intressant för kassaflödet.

Avsättning: Avsättningen till underhållsfond har beräknats öka med inflationstakten 2% per år. Minsta avsättning enligt stadgarna är 30:-/kvm, finns utrymme kan större avsättningar göras. Idag görs avsättning med 40:-/kvm.

Driftskostnad och årsavgift beräknas öka med 2% per år vilket är Riksbankens långsiktiga inflationsmål.

I likviditetsprognosen förutsätts att underhållsfonden kommer att användas år 11 för ommålning.

## Avskrivningar

Föreningen skall enligt bostadsrättslagen göra avskrivningar på byggnad vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditeten. Avskrivningar kommer att hanteras enligt Bokföringsnämndens allmänna råd avseende K3. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader.

- Stomme, grund 120 år
- Fasad 60 år
- EI 50 år
- Yttertak 50 år
- Värme sanitet 50 år
- Restpost 80 år

Det är styrelsens ansvar att bedöma att nivån på avskrivningar och avsättningen till framtida underhåll görs på ett sådant sätt att föreningen på sikt är ekonomisk hållbar.

## G. KÄNSLIGHETSANALYS

### Räntescenarios

Snittränta i prognosen: 2,60%

Årsavgift (kr/m<sup>2</sup>) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre ränta. (Siffrorna är avrundade till jämna heltal)

ÅR	1% enhet lägre ränta	Avgift enl. prognos	1% enhet högre ränta
1	416	533	651
2	426	544	660
3	437	555	670
4	448	566	680
5	471	588	701
6	483	600	712
11	558	676	781
16	629	746	846

### Inflationsscenarios

Inflation i prognosen: 2%

Årsavgift (kr/m<sup>2</sup>) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre inflation. (Siffrorna är avrundade till jämna heltal)

1% enhet lägre inflation	Avgift enl. prognos	1% enhet högre inflation
532	533	534
541	544	546
551	555	558
561	566	571
582	588	595
592	600	608
659	676	692
719	746	773

### Exempel:

Ändring av avgiften för en lägenhet på 110 kvm vid:

Ränteökning med 1% tillkommer: 12 980 kr/år + 1 082 kronor/månad.

Ränteminskning med 1% avgår: 12 980 kr/år - 1 082 kronor/månad.

## H. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- 1 Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Överlåtelseavgift, upplåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. Vid överskriden förfallodag utgår påminnelseavgift.
- 2 Några andra kostnader än ovan redovisade utgår inte vare sig regelbundna eller av särskilt skäl beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjning av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
- 3 De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastghetens uppförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förhållanden.
- 4 En tolfedel av årsavgiften erläggs i förskott senast den sista vardagen före varje kalendermånads början.
- 5 Styrelsen äger rätt att avgöra bindningstiden för föreningens lån samt att göra en förtida räntebindning.
- 6 Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
- 7 Bostadsrättshavaren bör ha giltig hemförsäkring, bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.



## Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Fårabergets Lycka, med org.nr 769638-3921, 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

---

Maximilian Stea  
*Jur kand*  
*Gar-Bo Besiktning AB*

---

Per Envall  
*Civilekonom*  
*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 enligt digital signering

Stadgar för Brf Fårabergets Lycka registrerade 2020-02-10

Registreringsbevis för Brf Fårabergets Lycka

Fastighetsutdrag

Bygglov för etapp 1 dat. 2021-03-24 och för etapp 2 dat. 2021-10-20

Köpebrev tecknat mellan Götenehus AB och G-stock 13 AB gällande fastigheterna Åskvädret 1 och Blixten 1, Falköpings kommun dat. 2021-04-22

Totalentreprenadkontrakt avseende uppförande av lägenheter för bostadsändamål på del av fastigheten Tåstorp 7:7, Falköpings kommun, tecknat mellan G-stock 17 AB och Götenehus AB dat. 2022-02-02

Totalentreprenadkontrakt avseende uppförande av lägenheter för bostadsändamål på fastigheterna Blixten 1 och Åskvädret 1, Falköpings kommun, tecknat mellan G-stock 13 och Götenehus AB dat. 2021-04-23

Överlåtelse av ovan totalentreprenadkontrakt till Brf Fårabergets Lycka per 2021-05-03 för etapp 1 samt 2022-03-03 för etapp 2

Aktieöverlåtelseavtal mellan Förvaltnings AB Westibulen 4 och Brf Fårabergets Lycka avseende samtliga aktier i G-stock 17 AB dat. 2022-02-09

Ansökan om lantmäteriförrättning avseende överföring av mark från Tåstorp 7:7 till Brf Fårabergets Lyckas övriga fastigheter

Aktieöverlåtelseavtal mellan Förvaltnings AB Westibulen 3 och Brf Fårabergets Lycka avseende samtliga aktier i G-stock 13 AB dat. 2021-04-26

Offert för finansieringen av Brf Fårabergets Lycka dat. 2020-08-26 samt utökad 2021-09-23

Uppdaterade räntor per 2022-04-04

Utdrag ur fastighetsregistret

Beräkning av taxeringsvärde

# Verifikat

Transaktion 09222115557468549593

## Dokument

### Ek plan Brf Fårabergets Lycka samt intyg

Huvuddokument

14 sidor

Startades 2022-05-04 10:38:14 CEST (+0200) av

Maximilian Stea (MS)

Färdigställt 2022-05-04 16:05:45 CEST (+0200)

## Signerande parter

### Maximilian Stea (MS)

Gar-Bo Besiktning

[max.stea@gar-bo.se](mailto:max.stea@gar-bo.se)

+46720605660

Signerade 2022-05-04 14:32:25 CEST (+0200)

### Eva Appellofft (EA)

Brf Fårabergets Lycka

[eva.appellofft@ullersbro.se](mailto:eva.appellofft@ullersbro.se)

Signerade 2022-05-04 10:39:49 CEST (+0200)

### Roger Johansson (RJ)

Brf Fårabergets Lycka

[roger.johansson@gotenehus.se](mailto:roger.johansson@gotenehus.se)

Signerade 2022-05-04 11:14:18 CEST (+0200)

### Ove Molin (OM)

Brf Fårabergets Lycka

[Ove.molin@telia.com](mailto:Ove.molin@telia.com)

Signerade 2022-05-04 14:31:15 CEST (+0200)

### Per Envall (PE)

[per.envall@gar-bo.se](mailto:per.envall@gar-bo.se)

Signerade 2022-05-04 16:05:45 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>

