

Bostadsrättsföreningen Kanonvägen 1

Österåkers kommun

OrgNr 769634-9070

Ekonomisk plan

A. Allmänna förutsättningar

B. Beskrivning av fastigheten

C. Kostnader för Föreningens förvärv

D. Finansieringsplan

E. Beräkning av Föreningens kostnader år 1

F. Beräkning av Föreningens intäkter år 1

G. Underhållsplan och avsättningsplan för fastighetsunderhåll

H. Ekonomisk prognos år 1 - 11, 16

I. Känslighetsanalys och nyckeltal

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg (*bilaga*)

Datum enligt digital signering

Pär Henrik Sandström

Hans Svedberg

Axel Forssell

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Kanonvägen 1 med säte i Österåkers kommun har registrerats hos Bolagsverket 2017-06-19. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement bostadslägenheter och lokaler. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen uppför 16 lägenheter som kommer att upplåtas med bostadsrätt samt omgivande finplanerad mark på fastigheten Berga 9:37 belägen i Österåkers kommun.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske efter Bolagsverkets tillstånd, vilket bedöms ske i november 2022.

Inflyttning/tillträde beräknas till januari och mars 2023.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1§ bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på kostnader enligt upprättat entreprenadavtal och tilläggsavtal med Ovidius Bygg AB, på köp av fastigheten Berga 9:37, Österåkers kommun samt genom förvärv av samtliga aktier i Kanonvägen 12 Fastigheter AB. Aktiebolaget har därefter sålt marken till föreningen genom underprisöverlåtelse (bokfört värde). Föreningen redovisar marken till, för vid tidpunkten, åsatt värde. Marken har därmed ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet. Latent skatt har beräknats uppgå till 3 300 000 kr. Latent skatt blir endast aktuell om föreningen skulle sälja hela eller del av fastigheten. Bokföringsmässigt värderas skatten till 0 kr. Kostnader för likvidation av markbolaget betalas av

Beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. grundar sig på, bedömningar vid tiden för planens upprättande, kända förhållanden och avser förhållanden efter att slutlig finansiering har skett i Swedbank AB.

Bygglov har erhållits 2020-06-18

Insatsgarantiförsäkring kommer att tecknas för föreningens skyldighet att återbetala insatser till bostadsrättshavare som omnämns i 4 kap. 2 § 2p bostadsrättslagen.

Fullvärdesförsäkring kommer att tecknas.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastigheten är belägen i Österåkers kommun,

Fastighetsbeteckning:

Berga 9:37

Areal:

6 396 m²

Fastigheten innehas med äganderätt.

Adresser: Kanonvägen 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, A och B
184 60 ÅKERSBERGA

Fastigheten och byggnadernas utformning

På fastigheten pågår nybyggnation av fyra parhus hus innehållande 16 lägenheter, 12 förrådsbyggnader samt omgivande finplanerad mark. Fastigheterna kommer att anslutas till kommunens ledningsnät för vatten och dagvatten, avloppsvatten, samt leverantörer av fastighetsel och fiber. Mark och gångytor utförs med betongplattor. Parkeringar och ytor mellan trottoar och hus beläggs med en dränerande platt- och grusyta. Kantstöd alternativt kullersten avgränsar ytor med plattor för en tydlig tomtindelning.

Husen är placerade på sådant sätt att ändamålenlig samverkan kan ske.

Areor

Boarea: c:a 1 368 m²

Lägenhets- och lokalfördelning, se sammanställningen.

Förråd

Lägenhetsförråd till samtliga lägenheter är belägna i källarplan och ingår i bostadsrätten.

Parkering

Parkering sker i anslutning till respektive hus.

Servitut, samfällighetsförening och G:A

Fastigheten är medlem i Lavettens Samfällighetsföreningen som förvaltar G:A 17 med gemensam väg, belysning och vinterunderhåll. Andelstalet är för närvarande inte känt.

KORTFATTAD BYGGNADS- OCH LÄGENHETSBEKRIVNING

(För detaljerad specifikation se ritning eller bofaktablad)

BYGGNADSBESKRIVNING

Grundläggning	Platta på mark, sockel betonggrå
Stomme	Träelement
Balkonger	Trä
Balkongfronter	Räcke av lackerad aluminium
Ytterväggar	Stående träpanel, kulör järnvitrol. Överkragningar målas med ljusa jordfärger (se pec.)
Mellanbjälklag	Trä
Yttertak	Plåt
Lägenhetsskiljande väggar	Betong/Lättvägg
Lättväggar	Gipsskivor på reglar
Fönster	Lackerad aluminium, gråa
Entrépartier	Lackerat dörrblad och dörrkarm med överljus, mörkgråa
Uppvärmning	Luftvärmepump
El	Gruppcentral i lägenhet med jordfelsbrytare och automatsäkringar
Ventilation	Frånluftsventilation, fläkt i kök
Fiber	Fiber till lägenhetens multimediaskåp

Uteplats	Träytor och tillhörande trappor av trä. Träplank mellan uteplatser
Förråd	Lägenhetsförråd
Soprum	Miljörum för hushållssopor, matavfall och källsortering
Postboxar	Placerade i trapphusentréerna
Markytor	Gångytor med betongplattor, för parkeringar och ytor mellan trottoar och hus utförs med dränerande platt- och grusyta.

LÄGENHETS BESKRIVNING

Generellt inom bostaden - gäller där annat ej specificerats per rumstyp.

Förkortningar **G** = Golv **S** = Sockel **V** = Vägg **T** = Tak **Ö** = Övrigt

G Parkett, Ek trestav, matt lack. I hall läggs klinker. I nisch för tvättutrustning och uppvärmningsenhet läggs klinker med golvbrunn. Klinker: Mellangrå.

S Släta av trä 12x56 mm, I nisch för tvättutrustning och uppvärmningsenhet klinkersockel.

V Målas NCS S 0500-N

T Målas Vit takfärg matt

Ö Eluttag, stömbrytare och dyl, matt svart. Samtliga strömbrytare förberedes för framtida montage av dosdimmer Fönsterbänkar i Grå kalksten. Lamputtag i tak och på vägg ovan fönster, helvita ventiler slät rund täckplatta. Helvita Innerdörrar, släta eller likvärdigt. Trycken släta krom/rostfri look. Foder släta kulör NCS S 0500-N

Garderober och städsåp med slät lucka. Kulör F20, NCS S 0500-N, helvita Höjd 2100 mm. Ett hyllplan och klädstång. Städsåp har städsåpsinredning med låsbart kemikaliesåp. Rund knapp rostfri look matt. När städsåp placeras vid kök är utförande anpassat till köksåpens utförande. Skjutdörrar framför tvättutrustning. Kulör aluminiumprofil vit. Bänkskiva ovan tvättmaskin/torktumlare/kombimaskin Bänkskiva av laminat, kantlist i samma utförande som skivan. Mönster/kulör Silver Väggsåp, djup ca 320 ovan tvättutrustning.

Vitvaror (tvättutrustning)

Lgh i markplan: Tvättmaskin med inbyggd torktumlarfunktion.

Lgh i övre plan: Separat tvättmaskin samt torktumlare.

KÖKSINREDNING

Vitvaror typ Electrolux, Bosch, Husqvarna eller likvärdigt.

BASUTFÖRANDE

Som basutförande är kökssnickerier och vitvaror i vitt utförande. Bänskiva av laminat. Överskåp ovan bänk utförs till överkant 2250 mm ovan golv utan takanslutning. I övre plan monteras toppskåp även ovan städskåp som är placerad intill K/F. Stomme vit. Stommen täcks med täcksidor och liknade i kulör lika lucka. Socklar, passbitar och täckskivor fabriksmålade lika lucka. Överskåp ovan bänk förses med infällda LED-spotlights. Stänkskydd, kakel . Matt NCS S 0500-N kulör. Platta monteras upp till underkant överskåp. Köksblandare med diskmaskinsavstängning.

Vitvaror Induktionshäll, bredd 60 cm, svart Inbyggnadsugn
1 st Kyl 1 st Frys, Diskmaskin integrerad bredd 60 cm,
Köksfläkt utdragbar fläkt, monterad i överskåp.

WC/D

G Klinker: Mellangrå. Elektrisk komfortvärme i badrum i byggnadens övre plan.

S Ingen sockel, kaklas lika vägg.

V Kakel 147x297 mm Sättning i halvförband liggande format. Fog i ton med platta.

T Målas Vit takfärg halvmatt

Ö Golvvärmevärmestot med timerfunktion, vid elektrisk komfortvärme (endast i WC/D övervåning)

Belysning I tak varmvit Led. Vit porslinsdel och frostad glaskupa, minst 2 st per rum. Duschvägg rak, mått och placering enl planritning. Tvättställsblandare. Duschpaket med handdusch, stång på vägg och blandare med badkarspip. (Badkar ingår ej.) Handdukstork med timer och dold elanslutning. Standardkulör på skåp är vit NCS S 0500- N. Kommod med två lådor och ovanliggande handfat med eluttag I låda. Överskåp med spegel och belysning. Bredd skåp lika underliggande kommod. Krokar och toapappershållare.

WC ("Gästtoalett")

G Klinker: Mellangrå, 147x147.Rak sättning. Fog i ton med platta.

S Klinker lika golv. Höjd ca 70 mm

V Målas NCS S 0500-N

T Målas Vit takfärg halvmatt

Ö Belysning monterad ovan spegel vit Led. Vit porslinsdel och frostad glaskupa,

Med reservation för ändringar.

Detaljerad beskrivning, bofakta samt ritningar finns tillgängligt hos bostadsrättsföreningens styrelse eller hos entreprenören.

C. Kostnader för Föreningens förvärv

(Belopp anges i kronor om inget annat anges)

Nybyggnadskostnad inkl mervärdesskatt entreprenad	50 207 500
Överlåtelseavtal mark (transportköp)	2 190 075
Aktiebolagsköp (Köpeskillning - Eget.kap)	16 007 425
Likviditetsreserv	100 000

Summa beräknad slutlig anskaffningskostnad	68 505 000
---	-------------------

Taxering

Taxeringsvärde för bostäder beräknas bli c:a	17 576 000
Taxeringsvärde för mark beräknas bli c:a	5 024 000

Det beräknade taxeringsvärdet är beräknat enligt Skatteverkets schablon. Avvikelse mellan ovanstående beräkning och det av Skatteverket fastställda basvärdet som gäller då värdeåret har fastställts kan förekomma på grund av prisutvecklingen av bostadsrätter i området.

D. Finansieringsplan

Specifikation över lån och insatser som beräknas kunna upptas för föreningens finansiering.

Lån ^{1,2}	Bindningstid ²	Belopp	Offererad ränta			Ränta	Kapitalkostnad
			2022-10-10	Kalkylränta	Amortering ²		
Lån 1	5 år	5 466 667	4,21%	5,00%	0	273 333	273 333
Lån 2	4 år	5 466 667	4,27%	4,90%	0	267 867	267 867
Lån 3	3 mån	5 466 666	2,68%	3,30%	164 000	180 400	344 400
Räntebidrag enligt utfästelse ²						-168 000	
Summa		16 400 000	Snittränta 3,72%	4,40%	164 000	553 600	717 600
Insatser		50 105 000					
Upplåtelseavgifter		2 000 000					
summa insatser, lån mm		68 505 000					

E. Beräkning av Föreningens kostnader år 1

Summa kapitalkostnad år 1 enligt ovan	717 600
Fonderingar, driftskostnader och skatter	
Avsättning till yttre underhållsfond	41 040
Driftskostnader ⁴ (se specifikation)	179 000
Fastighetsskatt/kommunal avgift bostäder ³	0
Summa utgifter och fonderingar	220 040
Summa beräknade årliga utgifter	937 640

Anm.: Vid en förändring av det allmänna ränteläget med 1 procentenhet påverkas årsavgiften i snitt med ca 119 kr per m²

¹ Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten

² Låneräntan fastställs slutligt vid färdigställandet av hus i samband med den slutliga finansieringen. Ovidus Bygg AB och Crestum Fastigheter AB har lämnat utfästelse om räntebidrag under 2 år. Räntebidraget uppgår till 50% av skillnaden mellan antagen ränta i kostnadskalkylen i jämförelse med antagen ränta i ekonomisk plan.

Fastighetslånen antas amorteras med 1 % per år.

³ År 1 - 15 efter fastställt värdeår utgår ingen fastighetsavgift för bostäder. År 16 utgår hel avgift.

Avskrivning

Värdeminskning av fastigheten beräknas som en rak avskrivning av entreprenadkostnaden, exkl mark, under 120 år. Avskrivningens påverkan på det balanserade resultatet redovisas i den "Ekonomiska prognosen år 1 - 16".

⁴ SPECIFIKATION ÖVER FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER *

Kostnadslag		summa
Kallvatten/Avlopp	30 000	
Hushållsavfall	20 000	
Serviceavtal Jour	5 000	
Fastighetsförsäkring	25 000	
Samfällighetskostnader	30 000	
Övriga fastighetskostnader	8 000	
Styrelsearvoden	20 000	
Revisionsarvoden	15 000	
Förvaltningsarvode	20 000	
Övrig administration	6 000	
	179 000	179 000
Fastighetsskatt/fastighetsavgift bostäder	0	
	0	0
	Summa kostnader	179 000

*

Avtal för hushållsel inkl uppvärmning och varmvatten samt avtal för TV-fiber tecknas av medlemmarna själva.

Hushållskostnaderna är beräknade enligt följande:

	El inkl uppvärmning, VV	TV/fiber	Summa
4 rok 78 m ²	1 264	150	1 414
4 rok 93 m ²	1 536	150	1 686

Föreningens/bostadsrättshavarens kostnader för löpande drift är beräknade efter normala förhållanden, med anledning av husets/ens utformning, belägenhet, storlek etc. Det faktiska utfallet kan därför skilja sig från ovan beräknad kostnad.

F. Beräkning av Föreningens intäkter år 1

Föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättningar skall täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Avskrivning av fastigheten ligger inte till grund för beräkning av årsavgiften.

Årsavgifter bostäder	937 640 kr
Summa intäkter	937 640 kr

På följande sida följer en ekonomisk sammanställning av samtliga lägenheter.

Lägenhetsannonserställning

Lgh-nr	Uteplats/balkong	Rok	BOA, area i m ²	Andelstal	Insats	Upplåtelseavgift	Summa insats och upplåtelseavgift	Årsavgift exkl EI, VV, TV-bredband	Årsavgift per månad	Beräknade kostnader för EI/uppvärmning, VV, TV-fiber/mån
11-1001	Uteplats	4	78,0	5,9140	3 195 000	125 000	3 320 000	55 451	4 621	1 414
11-1101	Balkong	4	93,0	6,5860	3 250 000	125 000	3 375 000	61 753	5 146	1 686
12-1001	Uteplats	4	78,0	5,9140	3 075 000	125 000	3 200 000	55 451	4 621	1 414
12-1101	Balkong	4	93,0	6,5860	3 195 000	125 000	3 320 000	61 753	5 146	1 686
21-1001	Uteplats	4	78,0	5,9140	3 150 000	125 000	3 275 000	55 451	4 621	1 414
21-1101	Balkong	4	93,0	6,5860	3 195 000	125 000	3 320 000	61 753	5 146	1 686
22-1001	Uteplats	4	78,0	5,9140	3 075 000	125 000	3 200 000	55 451	4 621	1 414
22-1101	Balkong	4	93,0	6,5860	3 150 000	125 000	3 275 000	61 753	5 146	1 686
31-1001	Uteplats	4	78,0	5,9140	3 150 000	125 000	3 275 000	55 451	4 621	1 414
31-1101	Balkong	4	93,0	6,5860	3 150 000	125 000	3 275 000	61 753	5 146	1 686
32-1001	Uteplats	4	78,0	5,9140	3 075 000	125 000	3 200 000	55 451	4 621	1 414
32-1101	Balkong	4	93,0	6,5860	3 100 000	125 000	3 225 000	61 753	5 146	1 686
41-1001	Uteplats	4	78,0	5,9140	3 150 000	125 000	3 275 000	55 451	4 621	1 414
41-1101	Balkong	4	93,0	6,5860	3 150 000	125 000	3 275 000	61 753	5 146	1 686
42-1001	Uteplats	4	78,0	5,9140	2 995 000	125 000	3 120 000	55 451	4 621	1 414
42-1101	Balkong	4	93,0	6,5860	3 050 000	125 000	3 175 000	61 753	5 146	1 686
Differens										8
Summa	16 Lgh		1 368,0	100,0000	50 105 000	2 000 000	52 105 000	937 640		

Andelstalen är beräknade i relation till area och antal rum.

Lägenhetsareor är uppmätta enligt ritning.

För lägenheter med uteplatser ingår dessa i upplåtelsen.

G. Underhållsplan och avsättningsplan för fastighetsunderhåll

Avsättningar för föreningens underhåll av fastigheten har beräknats till

UH-plan där den årliga avsättningen baseras på 30 kr * 1 368 /m² BOA
Årlig uppräkningsfaktor av avsättningen till fonden 2,00%

ÅR	%	Belopp	Akkumulerat
1	3,1220%	41 040	41 040
2	3,1845%	41 861	82 901
3	3,2482%	42 698	125 599
4	3,3131%	43 552	169 151
5	3,3794%	44 423	213 574
6	3,4470%	45 311	258 885
7	3,5159%	46 218	305 103
8	3,5862%	47 142	352 245
9	3,6580%	48 085	400 330
10	3,7311%	49 047	449 377
11	3,8058%	50 028	499 404
12	3,8819%	51 028	550 432
13	3,9595%	52 049	602 481
14	4,0387%	53 090	655 570
15	4,1195%	54 151	709 722
16	4,2019%	55 234	764 956
17	4,2859%	56 339	821 295
18	4,3716%	57 466	878 761
19	4,4590%	58 615	937 377
20	4,5482%	59 788	997 164
21	4,6392%	60 983	1 058 147
22	4,7320%	62 203	1 120 350
23	4,8266%	63 447	1 183 797
24	4,9231%	64 716	1 248 513
25	5,0216%	66 010	1 314 524
SUMMA	100,00%	1 314 524	

H. Ekonomisk prognos år 1 - 11, 16

Löpande penningvärde (SEK)

ÅR	1	2	3	4	5	6	11	16
Resultatprognos								
Årsavgifter bostäder ¹⁾	937 640	975 146	1 014 151	1 034 434	1 055 123	1 076 226	1 188 240	1 311 913
Övriga intäkter	0	353	559	452	405	417	1 418	4 080
Summa intäkter	937 640	975 498	1 014 710	1 034 887	1 055 528	1 076 643	1 189 658	1 315 993
Driftskostnader	179 000	182 580	186 232	189 956	193 755	197 630	218 200	240 910
Fastighetsavgift småhus	0	0	0	0	0	0	0	183 550
Avskrivningar	588 283	588 283	588 283	588 283	588 283	588 283	588 283	588 283
Räntekostnader	553 600	546 384	707 168	699 952	692 736	685 520	649 440	613 360
Summa kostnader	1 320 883	1 317 247	1 481 683	1 478 191	1 474 774	1 471 433	1 455 923	1 626 103
Årets resultat	-383 243	-341 749	-466 972	-443 305	-419 247	-394 791	-266 265	-310 111
Avsättning underhållsfond	41 040	41 861	42 698	43 552	44 423	45 311	50 028	55 234
Kassaflödesanalys								
Kassaflöde från slutfinansiering (IB)	100 000	0	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter	937 640	975 498	1 014 710	1 034 887	1 055 528	1 076 643	1 189 658	1 315 993
Summa kostnader	-1 361 923	-1 359 108	-1 524 381	-1 521 743	-1 519 197	-1 516 745	-1 505 951	-1 681 338
Återföring avskrivningar	588 283	588 283	588 283	588 283	588 283	588 283	588 283	588 283
Återföring av fondavsättning	41 040	41 861	42 698	43 552	44 423	45 311	50 028	55 234
Kassaflöde från löpande drift	305 040	246 534	121 311	144 978	169 036	193 492	322 018	278 172
Amorteringar ²⁾	-164 000	-164 000	-164 000	-164 000	-164 000	-164 000	-164 000	-164 000
Summa kassaflöde	141 040	82 534	-42 689	-19 022	5 036	29 492	158 018	114 172
Akkumulerat kassaflöde exklusive förändringar rörelsekapital ³⁾	141 040	223 574	180 885	161 863	166 900	196 392	725 172	1 746 135
Avskrivningar + avsättning till underhållsfond	629 323	630 144	630 981	631 835	632 706	633 594	638 311	643 517
Prognosförutsättningar								
Räntesats lån ⁴⁾	4,40%	4,40%	4,40%	4,40%	4,40%	4,40%	4,40%	4,40%
Inflation (i snitt)	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsarea BOA (exkl. biarea)	1 368	1 368	1 368	1 368	1 368	1 368	1 368	1 368

1) Årsavgifterna i denna kalkyl räknas upp enligt följande: År 1 = 0%, år 2-3 = 4%, år 4-16 = 2 %.

2) Amortering sker enligt en rak amorteringsplan med 1% av föreningens ursprungliga totala lånebelopp per år

3) Motsvarar avsättning till underhållsfond samt rörelseöverskott därutöver

I. Känslighetsanalys och nyckeltal

År	1 2023	2 2024	3 2025	4 2026	5 2027	6 2028	11 2033	16 2038
Årsavgift med:								
Kalkylens inflationsnivå och								
1. Antagen räntenivå (Årsavgift/m2 BOA)	937 640 (685)	975 146 (713)	1 014 151 (741)	1 034 434 (756)	1 055 123 (771)	1 076 226 (787)	1 188 240 (869)	1 311 913 (959)
2. Antagen räntenivå +1% (Årsavgift/m2 BOA)	1 101 640 (805)	1 137 506 (832)	1 174 871 (859)	1 193 514 (872)	1 212 563 (886)	1 232 026 (901)	1 335 840 (976)	1 451 313 (1 061)
3. Antagen räntenivå +2% (Årsavgift/m2 BOA)	1 265 640 (925)	1 299 866 (950)	1 335 591 (976)	1 352 594 (989)	1 370 003 (1 001)	1 387 826 (1 014)	1 483 440 (1 084)	1 590 713 (1 163)
4. Antagen räntenivå +3% (Årsavgift/m2 BOA)	1 429 640 (1 045)	1 462 226 (1 069)	1 496 311 (1 094)	1 511 674 (1 105)	1 527 443 (1 117)	1 543 626 (1 128)	1 631 040 (1 192)	1 730 113 (1 265)
4. Antagen räntenivå -1% (Årsavgift/m2 BOA)	773 540 (565)	812 686 (594)	853 431 (624)	875 354 (640)	897 683 (656)	920 426 (673)	1 040 640 (761)	1 172 513 (857)
Kalkylens räntenivå och								
5. Antagen inflationsnivå +1% (Årsavgift/m2 BOA)	937 640 (685)	977 346 (714)	1 018 662 (745)	1 041 370 (761)	1 064 602 (778)	1 088 370 (796)	1 215 728 (889)	1 358 583 (993)
6. Antagen inflationsnivå +2% (Årsavgift/m2 BOA)	937 640 (685)	979 546 (716)	1 023 217 (748)	1 048 441 (766)	1 074 360 (785)	1 100 996 (805)	1 245 725 (911)	1 412 048 (1 032)
7. Antagen inflationsnivå +3% (Årsavgift/m2 BOA)	937 640 (685)	981 747 (718)	1 027 816 (751)	1 055 650 (772)	1 084 405 (793)	1 114 117 (814)	1 278 434 (935)	1 473 215 (1 077)
Nyckeltal (snitt) per m2 BOA år 1								
Anskaffningskostnad	50 077 kr							
Insats	36 626 kr							
Upplåtelseavgift	1 462 kr							
Lån	11 988 kr							
Årsavgifter	685 kr							
Drift	131 kr							
Belåningsgrad	24 %							
Amortering	120 kr							
Avsättning yttre fond	30 kr							
Avskrivning	430 kr							
Kassaflöde	103 kr							
Egna hushållskostnader c:a	218 kr							

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Kanonvägen 1, med org.nr 769634-9070, 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 Eldberg
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 Föreningen antagna på föreningsstämma 2022-10-25

Protokoll från extra stämma dat. 2022-10-25

Registreringsbevis för Föreningen

Bygglov dat. 2020-06-18

Totalentreprenadkontrakt dat. 2022-03-09

Tilläggsavtal till ovan totalentreprenadkontrakt dat. 2022-10-31

Aktieöverlåtelseavtal dat. 2022-03-09

Inkråmsöverlåtelseavtal dat. 2022-03-14

Köpekontrakt och köpebrev dat. 2022-03-14

Offert för finansieringen av Föreningen dat. 2021-10-12

Uppdaterade räntor 2022-10-10

Utfästelse och avtal gällande ränteersättning enligt digital signering

Utdrag ur fastighetsregistret

Beräkning av taxeringsvärde



Verifikat

Transaktion 09222115557481114817

Dokument

Brf Kanonvägen 1

Huvuddokument

14 sidor

Startades 2022-11-10 09:00:46 CET (+0100) av Per Envall (PE)

Färdigställt 2022-11-10 13:55:09 CET (+0100)

Signerande parter

Per Envall (PE)

GarBo

per.envall@gar-bo.se

+46706647348

Signerade 2022-11-10 13:52:48 CET (+0100)

Maximilian Eldberg (ME)

max.eldberg@gar-bo.se

Signerade 2022-11-10 13:55:09 CET (+0100)

Hans Svedberg (HS)

hans.svedberg@canseko.se

Signerade 2022-11-10 09:05:18 CET (+0100)

Pär Henrik Sandström (PHS)

p-h.sandstrom@ovidius.se

Signerade 2022-11-10 13:48:48 CET (+0100)

Axel Forsell (AF)

axel.forsell@crestum.se

Signerade 2022-11-10 12:07:35 CET (+0100)

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>

