

EKONOMISK PLAN

Bostadsrättsföreningen Koltrasten i Österåker
(Org.nr. 769639-1007)

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	5
D. Preliminär finansieringsplan	5
E. Beräkning av föreningens årliga kostnader	6
F. Beräkning av föreningens årliga intäkter	8
G. Nyckeltal	9
H. Ekonomisk prognos	10
I. Känslighetsanalys	11
J. Särskilda förhållanden	12

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Koltrasten i Österåker, organisationsnr. 769639-1007, som registrerats hos Bolagsverket 2020-10-08, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende för privat nyttjande utan tidsbegränsning.

Angiven anskaffningskostnad för förvärvet är slutligt känd.

Upplåtelse av bostadsrätter beräknas ske så snart den ekonomiska planen registrerats hos Bolagsverket.

Inflyttning beräknas ske juni 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 i fråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på nedan redovisade upphandling.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i februari månad 2023.

Byggnadsprojektet genomförs som ett total åtagande från Kärnhem Bostadsproduktion AB (OBOS Kärnhem) enligt entreprenadkontrakt tecknat 2021-07-01. OBOS Kärnhem svarar under sex månader efter godkänd slutbesiktning för de kostnader som uppstår för föreningen på grund av lägenheter som inte går att upplåta. Därefter skall OBOS Kärnhem förvärva sådana lägenheter.

Mellan föreningen och OBOS Kärnhem har tecknats avtal om bostadsrättsgaranti, innebärande att OBOS Kärnhem, under en tid av sju år från färdigställandet av projektet, och om föreningen så önskar, skall överta de bostadsrätter som eventuellt blir återlämnade till föreningen efter att tidigare ha försålts genom OBOS Kärnhems försorg.

Som säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala förskotten till bostadsrättsinnehavare som omnämns i 5 kap 5 § 2p bostadsrättslagen, lämnas förskottsgarantiförsäkring genom Gar-Bo Försäkrings AB.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Berga 6:780-788 och 6:812-813, Österåker
Adress:	Lövsångarevägen 40A-B, 42A-B, 44A-B, 46A-B, 48A-B, 63A-B, 65A-B, 67A-B och 69A-B. Morkullestråket 18A-B och 20A-B.
Sammanlagd fastighetsareal:	ca 9155 m ²
Lägenhetsarea:	ca 2310 m ²

BYGGNADERNAS ANTAL OCH UTFORMNING SAMT GEMENSAMMA UTRYMMEN OCH ANORDNINGAR

22 bostäder (parhus) i 11 huskroppar. Ett förråd tillhör respektive bostad. Alla bostäder har carport. Inom fastigheterna finns två gemensamma platser för sophämtning via sopskåp (mat- och restavfall).

Föreningen ingår i Lövsångarvägens samfällighetsförening (717922-4824) som förvaltar och driftar gemensamhetsanläggningen Österåker Berga ga:46. Gemensamhetsanläggningen innehåller vägar samt servitut för vatten- dagvatten- och fiberledningar.

Föreningen har fler än ett hus som är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

Bostadshus

Grundläggning:	Isolerad betongplatta på mark
Yttervägg:	Isolerad träregelstomme med fasad av träpanel och invändig beklädnad av gipsskivor.
Lägenhetsskiljande väggar:	Dubbel träregelstomme med gips, och OSB-skiva, ljudisolering.
Rumsskiljande väggar:	Träregelstomme med gipsskivor, ljudisolering
Mellanbjälklag:	Träbjälklag med stegljudisolering. Undersida bekläds med gipsskivor på glespanel. Översida bekläds med golvspånskiva.
Yttertak:	Takstolar av trä. Betongtakpannor.
Fönster/-dörr:	Fasta och öppningsbara 3-glasfönster. Fabriksmålade aluminiumbeklädda träfönster. Öppningsbara fönster av typ vridfönster. Entrédörr av trä, fabriksmålade. Samma kulör på in- och utsida. Fönsterdörr av typ glasad fönsterdörr, fabriksmålade.
Ventilation:	Mekanisk frånluft med värmeåtervinning. Tilluft genom don i ytterväggen. Frånluften tas om hand i wc/dusch/tvätt, bad och kök. Separat imkanal och köksfläkt.

Hushållsel:	Separat elanslutning för respektive bostad, Individuell mätning.
Värmeanläggning:	Värme- och tappvarmvatten produceras av en frånluftsvärmepump. Golvvärme på bottenvåning och vattenburna radiatorer på övervåning.
Vatten:	Separat mätning av vatten för bostaden. Vattenutkastare för bevattning.
Internet/TV:	Det är förberett i bostaden med multimediacentral och spridningsnät. Installation och anslutning av fiber ingår. Tjänsteleverans med Telia Triple play beställs kollektivt och betalas separat av varje bostadsrättshavare.

Carport

Grundläggning:	Plintar/asfalt
Yttertak:	Kanalplast.

Förråd

Grundläggning:	Oisolerad betongplatta på mark
Yttervägg:	Oisolerad träregelstomme med fasad av träpanel och utan invändig beklädnad. Omålad insida.
Yttertak:	Papptak

KORTFATTAD RUMSBESKRIVNING (exkl. eventuella tillval)

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entré	Lamellparkett, ek	Målat	Målat
Vardagsrum	Lamellparkett, ek	Målat	Målat
Kök	Lamellparkett, ek	Målat	Målat
WC/Dusch/Tvätt	Klinker	Kakel	Målat
Hall	Lamellparkett, ek	Målat	Målat
Bad	Klinker	Kakel	Målat
Sovrum	Lamellparkett, ek	Målat	Målat
Allrum	Lamellparkett, ek	Målat	Målat

En omgång ritningar finns tillgängliga hos styrelsen.

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Köpeskilling för föreningens fastighet	29 325 000
Entreprenadkostnader	78 711 000

Beräknad slutlig anskaffningskostnad 108 036 000

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde och är under entreprenadtiden försäkrad genom OBOS Kärnhems entreprenadförsäkring eller av OBOS Kärnhem anlitat byggentreprenadföretag.

Taxeringsvärdet är preliminärt beräknat till 67 000 000 kr, varav byggnadsvärdet beräknat till 46 000 000 kr.

D. PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN

Specifikation över lån och insatser som beräknas kunna upptas för fastighetens finansiering. Säkerhet för lånen är pantbrev.

Lån*	Belopp (kr)	Bindnings-tid	Ränta** (%)	Räntekostnad (kr)	Amortering*** (kr)	Summa (kr)
Lån	10 010 000	1 år	4,4	440 440	100 100	540 540
Lån	10 010 000	3 år	4,4	440 440	100 100	540 540
Lån	10 010 000	5 år	4,4	440 440	100 100	540 540
Summa	30 030 000	räntesnitt	4,4	1 321 320	300 300	1 621 620

* Vid tid för slutfinansiering kan annan bindningstid och annan uppdelning av lånen bli aktuell.

** Räntor för lånen i finansieringsplanen ovan är högre än den verkliga räntenivån vid tidpunkten för kostnadskalkylens upprättande. Överskott till följd av lägre räntekostnader bör användas till ökad amortering för att säkerställa föreningens långsiktiga ekonomi. Offererade räntesatser per den 2023-02-17; 5 år: 3,97%, 3 år: 4,19%, 1 år: 4,51%.

*** Rak amortering på 100 år, vilket motsvarar en årlig amortering om 1%.

Investeringslån totalt	30 030 000
Insatser	78 006 000
Summa beräknad finansiering	108 036 000

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Kapitalkostnader (första året efter investeringslånens utbetalning).

Totalt lån: 30 030 000 kr. Ränta: 4,4 %

Beräknad kapitalkostnad år 1	1 321 320
-------------------------------------	------------------

Delsumma amortering	300 300
----------------------------	----------------

Amortering 300 300 kr per år

Avsättning till fastighetsunderhåll	116 000
--	----------------

Driftkostnader och övriga kostnader

Ekonomisk förvaltning	34 000
-----------------------	--------

Arvode styrelse och revisor	30 000
-----------------------------	--------

Fastighetsförsäkring	33 000
----------------------	--------

Löpande underhåll	58 000
-------------------	--------

Fastighetsjour	12 000
----------------	--------

Snöröjning sopstationer	2 500
-------------------------	-------

Gemensamhetsanläggning	25 000
------------------------	--------

inkl. snöröjning gata

Delsumma driftskostnader	194 500
---------------------------------	----------------

Driftsreserv	20 952
---------------------	---------------

Fastighetsavgift för lägenheter utgår ej de första 15 kalenderåren efter fastighetens färdigställande. Enligt dagens regler är fastighetsavgiften 9287 kr per lägenhet. År 16 beräknas föreningens totala fastighetsavgift till ca 275 000 kr.

Summa beräknade årliga kostnader	1 953 072
---	------------------

Följande årliga driftskostnader tillkommer för bostadsrättshavaren och skall betalas direkt till leverantören (alternativt bostadsrättsföreningen). Gäller kostnader som: uppvärmning, kall- och varmvatten, hushållsel samt sophantering. Årskostnaderna härför beräknas till 35 700 kr/lgh och år för 105 m² (340 kr/m² och år).

Föreningen kommer vara kollektivt ansluten till Telia Triple Play för internet, tv och telefoni. Kostnader för detta tillkommer och beräknas till 4104 kr/lgh och år (342 kr/mån).

AVSKRIVNINGAR

I uppställningen ovan visas endast likviditetspåverkande kostnader (dvs. utbetalningar), som då skall täckas av årsavgifterna. I denna ekonomiska plan omfattar kalkylen en resultatpåverkande bokföringsmässig linjär avskrivning på 120 år av beräknad anskaffningskostnad avseende fastighetens byggnad. Det åligger föreningens styrelse att självt slutgiltigt bedöma nivån på avskrivningen och att säkerställa att föreningens likviditet är tillräcklig samt att tillräckliga fonderingar görs för framtida underhåll. Styrelsen bör för ändamålet och löpande upprätta en underhållsplan.

F. 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 andelstal.

Årsavgifter 1 953 072

Summa beräknade årliga intäkter 1 953 072

LÄGENHETSREDOVISNING

Redovisning över insatser, andelstal, årsavgifter m.m.

Lägenhet	Hustyp	Boarea (m ²)*	Carport	Insats (kr)	Andelstal	Årsavgift (kr)	Månadsavgift (kr)	Uppskattad driftskostnad/månad (kr)
201	Parhus	105	Ja	3 398 000	4,5455%	88 776	7 398	2 975
202	Parhus	105	Ja	3 848 000	4,5455%	88 776	7 398	2 975
203	Parhus	105	Ja	3 398 000	4,5455%	88 776	7 398	2 975
204	Parhus	105	Ja	3 398 000	4,5455%	88 776	7 398	2 975
205	Parhus	105	Ja	3 698 000	4,5455%	88 776	7 398	2 975
206	Parhus	105	Ja	3 698 000	4,5455%	88 776	7 398	2 975
207	Parhus	105	Ja	3 698 000	4,5455%	88 776	7 398	2 975
208	Parhus	105	Ja	3 848 000	4,5455%	88 776	7 398	2 975
209	Parhus	105	Ja	3 698 000	4,5455%	88 776	7 398	2 975
210	Parhus	105	Ja	3 598 000	4,5455%	88 776	7 398	2 975
211	Parhus	105	Ja	3 698 000	4,5455%	88 776	7 398	2 975
212	Parhus	105	Ja	3 798 000	4,5455%	88 776	7 398	2 975
213	Parhus	105	Ja	3 848 000	4,5455%	88 776	7 398	2 975
214	Parhus	105	Ja	3 698 000	4,5455%	88 776	7 398	2 975
215	Parhus	105	Ja	3 398 000	4,5455%	88 776	7 398	2 975
216	Parhus	105	Ja	3 398 000	4,5455%	88 776	7 398	2 975
217	Parhus	105	Ja	3 298 000	4,5455%	88 776	7 398	2 975
218	Parhus	105	Ja	3 298 000	4,5455%	88 776	7 398	2 975
219	Parhus	105	Ja	3 098 000	4,5455%	88 776	7 398	2 975
220	Parhus	105	Ja	3 598 000	4,5455%	88 776	7 398	2 975
221	Parhus	105	Ja	3 398 000	4,5455%	88 776	7 398	2 975
222	Parhus	105	Ja	3 198 000	4,5455%	88 776	7 398	2 975
Justering					-0,0010%			
		2310		78 006 000	100%	1 953 072	162 756	

* Angiven boarea är baserad på en ritning, därför är arean cirka. Areamätning enligt SS 21054:2020.

G. NYCKELTAL

Anskaffningskostnad per kvm	46 769 kr/kvm
Belåning per kvm år 1	13 000 kr/kvm
Insats per kvm	33 769 kr/kvm
Årsavgift per kvm år	845 kr/kvm
Driftskostnader per kvm år 1*	93 kr/kvm
Avsättning till underhåll per kvm	50 kr/kvm
Belåning per bostad**	1 365 014 kr
Belåningsgrad***	28 %

Nyckeltalen är beräknade med kronor per kvadratmeter boarea (BOA).

* Exkl. avsättning till underhåll.

** Föreningens lån fördelat i enlighet med bostadens andelstal.

*** Föreningens lån i förhållande till slutlig anskaffningskostnad.

H. EKONOMISK PROGNOSE

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Summa kostnader	1 953	1 946	1 940	1 934	1 928	1 922	1 893	2 144
Samtliga belopp anges i kkr om inget annat anges								
<i>Kapitalkostnader</i>	1 622	1 608	1 595	1 582	1 569	1 556	1 489	1 423
Räntor	1 321	1 308	1 295	1 282	1 268	1 255	1 189	1 123
Amorteringar	300	300	300	300	300	300	300	300
<i>Driftkostnader*</i>	137	139	142	145	148	151	166	184
<i>Underhållskostnader</i>	174	177	181	185	188	192	212	234
Löpande underhåll*	58	59	60	62	63	64	71	78
Avsättning för underhåll*	116	118	121	123	126	128	141	156
<i>Övriga kostnader</i>	21	21	22	22	23	23	25	303
Fastighetsavgift bostäder**	0	0	0	0	0	0	0	275
Övriga oförutsedda kostnader*	21	21	22	22	23	23	25	28
Summa intäkter	1 953	1 992	2 032	2 073	2 114	2 156	2 381	2 629
Årsavgifter*	1 953	1 992	2 032	2 073	2 114	2 156	2 381	2 629
D:o kronor per m ²	845	862	880	897	915	933	1 031	1 138
Avskrivningar	656	656	656	656	656	656	656	656
Bokföringsmässigt årsresultat efter avskrivningar	-356	-310	-264	-217	-169	-121	132	129
Likviditet vid årets utgång***	116	164	213	262	312	363	629	640
Ackumulerad likviditet	116	280	493	755	1 067	1 430	4 034	7 753

(Från likviditeten tas medel till planerat underhåll)

Ränteantagande %	4,4
Inflationsantagande %	2,0
Lägenhetsyta m ²	2 310
Investeringslån kkr	30 030
Antal lägenheter	22

Den ekonomiska prognosen och känslighetsanalysen är beräknade i löpande priser.

*Kostnadsutvecklingen för poster markerade med * förutsätts följa inflationen.

**Fastighetsavgift utgår först 15 år efter fastighetens färdigställande.

***Summan av avsättning till underhåll och årets överskott (exkl. avskrivningar).

I. KÄNSLIGHETSANALYS

Erforderlig årsavgift

Belopp i kr/m²

(exkl. uppvärmning, kall- och varmvatten, hushållsel, sophantering samt tjänster för internet, tv och telefoni)

Löpande priser	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Dagens inflationsnivå och								
1. Dagens räntenivå	845	862	880	897	915	933	1 031	1 138
2. Dagens räntenivå + 1 %	975	995	1 015	1 035	1 056	1 077	1 189	1 313
3. Dagens räntenivå + 2 %	1 105	1 128	1 150	1 173	1 197	1 221	1 348	1 488
4. Dagens räntenivå + 3 %	1 235	1 260	1 285	1 311	1 337	1 364	1 506	1 663
5. Dagens räntenivå - 1 %	715	730	744	759	774	790	872	963
6. Dagens räntenivå - 2 %	585	597	609	621	634	646	714	788
Dagens räntenivå och								
7. Dagens inflationsnivå + 1 %	845	871	897	924	952	980	1 136	1 317
8. Dagens inflationsnivå + 2 %	845	879	914	951	989	1 029	1 252	1 523
9. Dagens inflationsnivå - 1 %	845	854	862	871	880	889	934	982
10. Dagens inflationsnivå - 2 %	845	845	845	845	845	845	845	845
Ränteantagande %	4,4							
Inflationsantagande %	2,0							

Känslighetsanalysen visar vilka årsavgifter som erhålles när samtliga ränte- och inflationsberoende intäkts-/kostnadsposter justeras med hänsyn till redovisade ränte- och inflationsändringar.

J. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. Kostnader för uppvärmning, kall- och varmvatten, hushållsel, sophantering och tjänster för internet, tv och telefoni ingår ej i årsavgiften
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre, mark, förråd och andra lägenhetskomplement som bostadsrättshavaren disponerar i gott skick. Bostadsrättshavaren är härvid skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör bostadsrättshavarens skötsel.
4. Inflyttning i lägenheterna kan ske innan utvändiga arbeten är färdigställda. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
5. Föreningens årliga kostnader fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Eventuella mindre avvikelser av boarean påverkar inte de fastställda insatserna.
6. Vid upplösning av bostadsrättsföreningen skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

Växjö 2023-03-03

Bostadsrättsföreningen Koltrasten i Österåker



Anna Winther-Hansen



Sten Ove Angmo



Jessica Gummesson

Verifikat

Transaktion 09222115557488447901

Dokument

Ekonomisk plan Koltrasten Huvuddokument 12 sidor <i>Startades 2023-03-09 09:31:57 CET (+0100) av Linnéa Solman (LS)</i> <i>Färdigställt 2023-03-15 14:16:45 CET (+0100)</i>	Intyg Bilaga 1 2 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet <i>Bifogad av Jan Åglöv (JÅ)</i>
Intyg Bilaga 2 2 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet <i>Bifogad av Kristina Ehrner-Vilhelmsson (KE)</i>	

Initierare

Linnéa Solman (LS) Obos BBL <i>linnea.solman@oboskarnhem.se</i>
--

Signerande parter

Jessica Gummesson (JG) <i>Identifierad med svenskt BankID som "JESSICA GUMMESSON"</i> Brf Styrelse <i>jessica.gummesson@oboskarnhem.se</i>   <i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JESSICA GUMMESSON"</i> <i>Signerade 2023-03-09 09:49:52 CET (+0100)</i>	Sten Ove Angmo (SOA) <i>Identifierad med svenskt BankID som "STEN OVE ANGMO"</i> Brf Styrelse <i>sten-ove@farbo-fast.se</i>   <i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "STEN OVE ANGMO"</i> <i>Signerade 2023-03-09 18:40:01 CET (+0100)</i>
Anna Winther-Hansen (AW) <i>Identifierad med svenskt BankID som "ANNA WINTHER-HANSEN"</i> Brf Ordförande <i>awh@filab.se</i>	Jan Åglöv (JÅ) <i>Identifierad med svenskt BankID som "JAN ROLAND ÅGLÖV"</i> Intygsgivare <i>jan@aglov.se</i>



Verifikat

Transaktion 09222115557488447901



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANNA WINTHER-HANSEN"
Signerade 2023-03-09 11:54:29 CET (+0100)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAN
ROLAND ÅGLÖV"
Signerade 2023-03-15 09:46:22 CET (+0100)

Kristina Ehrner-Vilhelmsson (KE)

Identifierad med svenskt BankID som "KRISTINA
EHRNER VILHELMSSON"

Intygsgivare

kristina@ehrner.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KRISTINA EHRNER VILHELMSSON"
Signerade 2023-03-15 14:16:45 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>



INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat den nya ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Koltrasten i Österåker, org.nr. 769639-1007, daterad 2023-03-03 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 är stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av mig. Den ekonomiska planen och däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för mig med den angivna anskaffningskostnaden. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda.

Jag erinrar om styrelsens skyldighet enligt 3 kap 4 § BRL, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av Bolagsverket.

På grund av den företagna granskningen, bostadsmarknaden i allmänhet och ovanstående kommentarer kan jag som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt min uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Fastigheten har ej besiktigats då intyg från kontrollansvarig finns.
Intygsgivaren har ansvarsförsäkring hos Länsförsäkringar.

Handlingar som ligger till grund för intygsgivningen:

Uppdragsbeställning, 230309
Ekonomisk plan , 230303
Stadgar för bostadsrättsföreningen registrerade 201008
Registreringsbevis Bolagsverket, registrerade 201008
Kostnadskalkyl, 210816
Utdrag ur fastighetsregistret, Metria, 230228
Taxeringsvärdeberäkning,
Avsiktsförklaring, 210816
Köpebrev fastighet, 211115
Entreprenadkontrakt, OBOS Kärnhem Bostadsproduktion AB, 210701
Teknisk Beskrivning, Rumsbeskrivning, 210324
Bygglövs, Österåkers Kommun, 210518
Ritningar, 210310
Garantiåtagande färdigställande och slutlig kostnad, OBOS Kärnhem AB, 230306
Garanti osålda lägenheter, Kärnhem Bostadsproduktion AB, 210820
Utlåtande kontrollansvarig, Cerman Byggkonsult AB, Alexandra Johansson, 230315
Värdeutlåtande lgh, Fastighetsbyrån i Österåker AB, Richard Bengtsson, 230223
Försäkringsoffert, Howden, , 230214
Offert Ekonomisk Förvaltning, Delagott AB, 230214
Offert fastighetsskötsel, Delagott AB, 230214
Ränteoffert, Swedbank, 230217
Styrelseprotokoll, 230309

Ort och datum enligt digital signering

Jan Åglöv
Åglövkonsult AB
Falkgatan 4
352 36 Växjö

Av Boverket utsetts behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.



INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat den nya ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Koltrasten i Österåker, org.nr. 769639-1007, daterad 2023-03-03 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 är stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av mig. Den ekonomiska planen och däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för mig med den angivna anskaffningskostnaden. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda.

Jag erinrar om styrelsens skyldighet enligt 3 kap 4 § BRL, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av Bolagsverket.

På grund av den företagna granskningen, bostadsmarknaden i allmänhet och ovanstående kommentarer kan jag som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt min uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Fastigheten har ej besiktigats då intyg från kontrollansvarig finns.
Intygsgivaren har ansvarsförsäkring hos Länsförsäkringar.

Handlingar som ligger till grund för intygsgivningen:

Uppdragsbeställning, 230309
Ekonomisk plan, 230303
Stadgar för bostadsrättsföreningen registrerade 201008
Registreringsbevis Bolagsverket, registrerade 201008
Kostnadskalkyl, 210816
Utdrag ur fastighetsregistret, Metria, 230228
Taxeringsvärdeberäkning,
Avsiktsförklaring, 210816
Köpebrev fastighet, 211115
Entreprenadkontrakt, OBOS Kärnhem Bostadsproduktion AB, 210701
Teknisk Beskrivning, Rumsbeskrivning, 210324
Bygglov, Österåkers Kommun, 210518
Ritningar, 210310
Garantiåtagande färdigställande och slutlig kostnad, OBOS Kärnhem AB, 230306
Garanti osålda lägenheter, Kärnhem Bostadsproduktion AB, 210820
Utlåtande kontrollansvarig, Cerman Byggkonsult AB, Alexandra Johansson, 230315
Värdeutlåtande lgh, Fastighetsbyrån i Österåker AB, Richard Bengtsson, 230223
Försäkringsoffert, Howden, , 230214
Offert Ekonomisk Förvaltning, Delagott AB, 230214
Offert fastighetsskötsel, Delagott AB, 230214
Ränteoffert, Swedbank, 230217
Styrelseprotokoll, 230309

Ort och datum enligt digital signering

Jur kand
Kristina Ehrner Vilhelmsson
Myggvägen 3
135 67 Tyresö

Av Boverket utsetts behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.

