

EKONOMISK PLAN
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
SNÄCKGÄRDSBADEN 5
GOTLAND KOMMUN

ORG NR: 769639-8929

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande rubriker:

A	Allmänna förutsättningar	sid 3
B	Beskrivning av fastigheten	sid 4
C	Anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv	sid 6
D	Finansieringsplan	sid 6
E	Föreningens årliga intäkter/kostnader och fondavsättningar Nyckeltal	sid 7
F	Föreningens årliga inbetalningar	sid 8
G	Föreningens insatser och avgifter	sid 9
H	Ekonomisk prognos	sid 11
I	Känslighetsanalys	sid 12
J	Särskilda förhållanden	sid 13

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Snäckgårdsbaden 5, organisationsnummer 769639-8929, i Visby kommun, som registrerats hos Bolagsverket 2021-04-28, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Lägenheterna ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrätterna.

Föreningen har 2022/2023 uppfört ett hus med 24 lägenheter i 2 plan. Bostadsarean kommer totalt att uppgå till 840 kvm.

Upplåtelse maj, juni, juli år 2023.
Inflyttning juni, juli, augusti år 2023.

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 driftkostnader etc. grundar sig på vid tiden för ekonomiska planens upprättande kända förhållanden.

Enligt entreprenadkontrakt som är tecknat genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad av Stjärnhöken Bygg AB organisationsnummer 559279-7004.

Stjärnhöken Bygg AB, svarar efter "Avstämningsdagen" (den dag då byggnaden färdigställts och godkänd slutbesiktning skett och bostadsrättsföreningen löst sin långsiktiga finansiering (den bankfinansiering som framgår av ekonomisk plan)) för de kapital- och driftkostnader som belöper på lägenheter som ej upplåts med bostadsrätt. Dennas skyldighet gäller intill upplåtelse sker. Lägenheter som inte upplåtits sex månader efter Avstämningsdagen skall Stjärnhöken Holding AB, organisationsnr 559210-6594, förvärva.

Bostadsrättsföreningen Snäckgårdsbaden 5 har förvärvat aktierna i Snäcksnäcken På Gotland AB, organisationsnummer 559280-4008. Bolaget ägde då en fastighet och hade även tecknat ett entreprenadkontrakt för byggnation av bostadsrätter på fastigheten. Efter förvärvet av aktierna överläts fastigheten till bostadsrättsföreningen. I samband med bostadsrättsföreningens tillträde av fastigheten gick bostadsrättsföreningen in som beställare i entreprenadkontraktet via ett partsbyte. Fastigheten överläts via en så kallad underprisöverlåtelse. Detta medför en latent skatteskuld i bostadsrättsföreningen som endast utlöses om föreningen avyttrar fastigheten. Bokföringsmässigt värderas därför skatten till 0 kr. Den idag bedömda latent skatten uppskattas till 2 009 482 kr.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser lämnas i form av insatsgarantiförsäkring utställd av Gar-Bo Försäkring AB, organisationsnummer 516401-6668.

B BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Visby Snäckgårdsbaden 9
Adresser:	Snäckbacken 12, 621 41 Visby
Kommun:	Visby
Fastigheternas areal:	949
Bostadsarea:	840 m ² BOA, uppmätt på ritning
Byggnadsår:	2022/2023
Byggnadens utformning:	En byggnad med 24 lägenheter i 2 plan
Antal lägenheter:	24 bostadslägenheter
Bostadsrättsform:	Till karaktären äkta bostadsrättsförening
Parkeringsplatser:	16 st. Varav en plats för rörelsehindrade
Bygglov:	Beviljat
Detaljplan:	Se bifogat fastighetsutdrag
Gemensamhetsanläggning:	Se bifogat fastighetsutdrag
Samfällighetsförening:	Se bifogat fastighetsutdrag
Servitut:	Se bifogat fastighetsutdrag
Upplåtelse, tidpunkt:	Maj, juni, juli år 2023
Inflyttning, tidpunkt:	Juni, juli, augusti år 2023

Gemensamma anordningar och utrymmen

På tomtmarken finns gångar, planteringar, uteplatser och p-platser.

Underhållsbehov

Då byggnaderna är nyproducerade beräknas inget underhållsbehov, utöver enklare löpande underhållsbehov såsom målning och liknande, föreligga under de kommande elva åren. Dock avsätts årligen 25 200 kronor årligen för framtida underhåll.

Försäkringar

Föreningen skall hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad. I föreningens försäkring ska även ingå en så kallad styrelseansvarsförsäkring. Det åligger den enskilde bostadsrättshavaren att tillse att det finns hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Tak:	Papp.
Ytterfasad:	ThermoWood.
Fönster/fönsterdörrar:	3-glas fönster. Aluminium exteriört. Trä interiört.
Entrédörr:	Ek.
Parkering:	16 p-platser varav en för rörelsehindrade.
Uteplats, golv:	Trätrall på uteplats och balkong.
Värmesystem:	Bergvärme.

Ventilation: FTX aggregat.

Lägenhetsförråd: Finns

Soprum: Finns.

Cykel-/barnvagnsrum: Finns.

Postboxar: Finns.

Kortfattad rumsbeskrivning*

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrig
Hall:	Klinker	Målas	Målas	
Vardagsrum:	Parkett	Målas	Målas	
Sovrum:	Parkett	Målas	Målas	
Kök:	Parkett	Målas	Målas	Köksskåp, bänkskiva, handtag, köksblandare, kyl/frys, spis och ugn, mikrovågsugn, diskmaskin, fläktkåpa, stänkskydd.
Badrum:	Klinker	Kakel	Målas	Tvättställ/kommod, spegel, blandare, krokar/toapappershållare, toalettstol, duschhörn, duschblandare, handduksvärmare, kombimaskin.

* Avser standardutbud, möjlighet till tillval.

C ANSKAFFNINGSKOSTNAD, KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FÖRVÄRV

<i>Anskaffningskostnad</i>	<i>Kr</i>
Inklusive köpeskilling fastighet/aktier samt kostnad för entreprenad och övriga kostnader hänförliga till fastighetsförvärvet	58 410 675
Kassa	50 000
Summa anskaffningskostnad	58 460 675

Fastighetsskatt till och med fastställt värdeår ingår i entreprenaden.

Bostadsrättshavarna svarar själva för det invändiga underhållet av lägenheterna. Större renoveringar som kan behöva utföras på längre sikt kan komma att lånefinansieras vilket då medför en höjning av årsavgiften.

D FINANSIERINGSPLAN

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

<i>Finansieringsplan</i>	<i>Ränta; år 1</i>	<i>Ränta, kr</i>	<i>Amortering, kr</i>	<i>Kr</i>
Lån	4,25 %	517 650	121 800	12 180 000
Insatser				46 280 675
Summa finansiering				58 460 675

<i>Preliminärt taxeringsvärde</i>	<i>%</i>	<i>Mark, kr</i>	<i>Byggnad, kr</i>	<i>Summa, kr</i>
Bostäder	100	1 785 000	17 000 000	18 785 000
Lokaler				
Summa taxeringsvärde	100,00	1 785 000	17 000 000	18 785 000

Taxeringsvärdet är beräknat. Värdeår 2023. Typkod 320.

Föreningen har accepterat ett finansieringsförslag daterad 2023-05-05 från Swedbank.

Beviljad kredit är 12 180 000 kr utav vilket 12 180 000 kr utgör slutlig finansiering för föreningen.

Pantbrev i fastigheten ligger som säkerhet för fastighetslånen upp till 12 180 000 kr.

E FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER/KOSTNADER OCH FONDAVSÄTTNINGAR

<i>Intäkter</i>	<i>Resultat</i>	<i>Kassaflöde</i>
Årsavgifter	901 410 kr	901 410 kr
Hyrd parkering	96 000 kr	96 000 kr
Summa intäkter	997 410 kr	997 410 kr
 <i>Drift- och underhållskostnader</i>		
Administration	31 920 kr	31 920 kr
Försäkring	12 000 kr	12 000 kr
Energianvändning, bergvärme	107 000 kr	107 000 kr
Vattenförbrukning	72 800 kr	72 800 kr
Tillsyn och skötsel	34 440 kr	34 440 kr
Sophämtning	29 600 kr	29 600 kr
Revisor och styrelsearvode	30 000 kr	30 000 kr
Övrigt (filter, boappa)	15 000 kr	15 000 kr
Summa drift- och underhåll	332 760 kr	332 760 kr
 <i>Kapitalkostnader och amortering</i>		
Räntekostnader fastighetslån	517 650 kr	517 650 kr
Avskrivning	431 679 kr	
Amortering	121 800 kr	121 800 kr
Summa kapitalkostnader	1 071 129 kr	639 450 kr
Kostnader utbetalningar totalt	1 403 889 kr	972 210 kr
Bokföringsmässigt resultat/utgående kassa	- 406 479 kr	25 200 kr
Avsättning till underhållsfond	25 200 kr	

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.

Avskrivningar kan resultera i ett bokföringsmässigt resultatunderskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning) eller ekonomiska hållbarhet.

Avskrivningar har beräknats på byggnadsdelen av den totala anskaffningskostnaden. Beräknad avskrivningsperiod 100 år, vilket ger en årlig avskrivning om 431 679 kr. Det åligger föreningens styrelse att 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 redovisningsssed, vilket regelverk föreningen ska tillämpa för avskrivningar.

Varje bostadsrättshavare

- ska teckna egen hemförsäkring samt bostadsrättstillägg

Nyckeltal

Anskaffningskostnad	69 596 kr/m ²
Föreningslån	14 500 kr/m ²
Insats	55 096 kr/m ²
Driftkostnad	396 kr/m ²
Årsavgift	1 073 kr/m ²
Amortering	145 kr/m ²
Avskrivning	514 kr/m ²
Avsättning underhåll	30 kr/m ²
Kassaflöde	30 kr/m ²
Belåningsgrad i föreningen	20,8%

Viss avvikelse kan förekomma då nyckeltalen är beräknade på fler decimaler än vad som anges i denna plan.

F FÖRENINGENS ÅRLIGA INBETALNINGAR

Beräkningarna baseras på första årets inbetalningar.

Intäkter	Resultat	Kassaflöde
Årsavgifter	901 410 kr	901 410 kr
Hyrd parkering	96 000 kr	96 000 kr
Summa intäkter	997 410 kr	997 410 kr

G FÖRENINGENS INSATSER OCH AVGIFTER

r. nr	Våning	Area kvm	Andelstal %	Insats		Avgift	
				Insats, kr	kr/kvm	Årsavgift, kr	kr/mån
1	vån 1	35,0	4,1667%	2 142 875	61 225	37 559	3 130
2	vån 1	35,0	4,1667%	2 115 750	60 450	37 559	3 130
3	vån 1	35,0	4,1667%	2 007 250	57 350	37 559	3 130
4	vån 1	35,0	4,1667%	1 947 575	55 645	37 559	3 130
5	vån 1	35,0	4,1667%	1 947 575	55 645	37 559	3 130
6	vån 1	35,0	4,1667%	1 947 575	55 645	37 559	3 130
7	vån 1	35,0	4,1667%	1 839 075	52 545	37 559	3 130
8	vån 1	35,0	4,1667%	1 839 075	52 545	37 559	3 130
9	vån 1	35,0	4,1667%	1 839 075	52 545	37 559	3 130
10	vån 1	35,0	4,1667%	1 839 075	52 545	37 559	3 130
11	vån 1	35,0	4,1667%	1 839 075	52 545	37 559	3 130
12	vån 1	35,0	4,1667%	1 839 075	52 545	37 559	3 130
13	vån 2	35,0	4,1667%	2 164 575	61 845	37 559	3 130
14	vån 2	35,0	4,1667%	2 088 625	59 675	37 559	3 130
15	vån 2	35,0	4,1667%	2 007 250	57 350	37 559	3 130
16	vån 2	35,0	4,1667%	1 947 575	55 645	37 559	3 130
17	vån 2	35,0	4,1667%	1 947 575	55 645	37 559	3 130
18	vån 2	35,0	4,1667%	1 947 575	55 645	37 559	3 130
19	vån 2	35,0	4,1667%	1 839 075	52 545	37 559	3 130
20	vån 2	35,0	4,1667%	1 839 075	52 545	37 559	3 130
21	vån 2	35,0	4,1667%	1 839 075	52 545	37 559	3 130
22	vån 2	35,0	4,1667%	1 839 075	52 545	37 559	3 130
23	vån 2	35,0	4,1667%	1 839 075	52 545	37 559	3 130
24	vån 2	35,0	4,1667%	1 839 075	52 545	37 559	3 130
		840,0	100,0%	46 280 675	1 322 305	901 410	75 118

Kostnaden för hushållsel, TV/bredband och hemförsäkring med bostadsrättstillägg ingår ej i årsavgift ovan.

Uppskattade övriga kostnader, per lägenhet, utöver vad som ingår i årsavgiften.

Hushållsel, ca 500 kr/mån

TV/Bredband, ca 500 kr/mån

Hemförsäkring med bostadsrättstillägg, ca 450 kr/mån

Priser för el varierar över tid, ort och bindningstider. Är elkostnaden väsentligt dyrare/billigare vid färdigställande av fastigheten kan priset per kWh bli annorlunda.

Kostnaden kan variera för olika hushåll exempelvis beroende på antalet boende och konsumtionsmönster samt lägenhetsstorlek.

Andelstalet är satt av styrelsen i syfte att uppnå en rättvis fördelning av avgifterna.

H EKONOMISK PROGNOIS

ÅR	Innevarande år	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Kapitalkostnader (kr)												
Räntor	517 650	540 207	561 011	582 460	602 179	622 520	641 155	660 387	677 939	696 063	712 530	672 945
Avskrivningar	431 679	431 679	431 679	431 679	431 679	431 679	431 679	431 679	431 679	431 679	431 679	431 679
Driftkostnader												
Driftkostnader	332 760	339 415	346 204	353 128	360 190	367 394	374 742	382 237	389 881	397 679	405 633	447 851
Fastighetsskatt/kommunal avgift	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	51 326
Intäkter exklusive årsavgifter (kr)												
Hyror parkering	96 000	97 920	99 878	101 876	103 913	105 992	108 112	110 274	112 479	114 729	117 023	129 203
Amorteringar/Avsättningar												
Avsättning underhåll	25 200	25 704	26 218	26 742	27 277	27 823	28 379	28 947	29 526	30 116	30 719	33 916
Amortering	121 800	121 800	121 800	121 800	121 800	121 800	121 800	121 800	121 800	121 800	121 800	121 800
Erforderlig årsavgift exkl avskrivningar												
Årsavgift kr/kvm/år	901 410	929 207	955 354	982 254	1 007 533	1 033 545	1 057 965	1 083 097	1 106 667	1 130 929	1 153 658	1 198 635
Underskott avskrivning/avsättning underhåll	1 073	1 106	1 137	1 169	1 199	1 230	1 259	1 289	1 317	1 346	1 373	1 427
-	284 679	284 175	283 661	283 137	282 602	282 056	281 500	280 932	280 353	279 763	279 161	275 963
Nödvändig nivå på årsavgifter												
Årsavgifter medlemmar	901 410	929 207	955 354	982 254	1 007 533	1 033 545	1 057 965	1 083 097	1 106 667	1 130 929	1 153 658	1 198 635
Kassaflöde												
Intäkter	997 410	1 027 127	1 055 232	1 084 130	1 111 447	1 139 537	1 166 076	1 193 371	1 219 146	1 245 658	1 270 681	1 327 838
Kostnader	- 850 410	- 879 623	- 907 214	- 935 587	- 962 369	- 989 914	- 1 015 897	- 1 042 624	- 1 067 820	- 1 093 742	- 1 118 163	- 1 120 796
Återförda avskrivningar	147 000	147 504	148 018	148 542	149 077	149 623	150 179	150 747	151 326	151 916	152 519	207 042
Kassaflöde för löpande drift	- 121 800	- 121 800	- 121 800	- 121 800	- 121 800	- 121 800	- 121 800	- 121 800	- 121 800	- 121 800	- 121 800	- 121 800
Amorteringar	25 200	25 704	26 218	26 742	27 277	27 823	28 379	28 947	29 526	30 116	30 719	85 242
Summa kassaflöde	25 200	50 904	77 122	103 865	131 142	158 965	187 344	216 291	245 817	275 933	306 652	521 036
Akkumulerat kassaflöde												
Prognosförutsättningar												
Ränteantagande	4,25%	4,48%	4,70%	4,93%	5,15%	5,38%	5,60%	5,83%	6,05%	6,28%	6,50%	6,50%
Räntebekning	0,23%	0,23%	0,22%	0,23%	0,22%	0,23%	0,22%	0,23%	0,22%	0,23%	0,22%	0,00%
Inflationsantagande	2,0%	gäller driftkostnader, taxeringsvärde, fastighetsskatt, fondsavsättning och lokalkyror										
Skatt	18 785 000	19 160 700	19 543 914	19 934 792	20 333 488	20 740 158	21 154 961	21 578 060	22 009 621	22 449 814	22 898 810	25 282 137
Skatt	12 180 000	12 058 200	11 936 400	11 814 600	11 692 800	11 571 000	11 449 200	11 327 400	11 205 600	11 083 800	10 962 000	10 353 000

Fastigheten förväras under löpande kalenderår. Men ovanstående prognos och nedanstående känslighetsanalys beräknas på hela år, 1/1-31/12. Föreningen gör i prognosen linjär avskrivning. Föreningen kommer bokföringsmässigt att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan årlig avskrivning och summan av årlig amortering och avsättning till underhållsfond.

I KÄNSLIGHETSANALYS

ÅR	Innevarande år	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
	Dagens inflationsnivå och dagens räntenivå årsavgift enligt ovanstående prognos	929 207	955 354	982 254	1 007 533	1 033 545	1 057 965	1 083 097	1 106 667	1 130 929	1 153 658	1 198 635
	Årsavgifter om:											
	Dagens inflationsnivå och											
	1. Dagens räntenivå +1%	1 049 789	1 074 718	1 100 400	1 124 461	1 149 255	1 172 457	1 196 371	1 218 723	1 241 767	1 263 278	1 302 165
	2. Dagens räntenivå -1%	808 625	835 990	864 108	890 605	917 835	943 473	969 823	994 611	1 020 091	1 044 038	1 224 308
	3. Dagens räntenivå +2%	1 170 371	1 194 082	1 218 546	1 241 389	1 264 965	1 286 949	1 309 645	1 330 779	1 352 605	1 372 898	1 405 695
	Dagens räntenivå och											
	1. Dagens inflationsnivå +1%	931 826	960 724	990 511	1 018 817	1 048 003	1 075 749	1 104 365	1 131 582	1 159 661	1 186 382	1 262 285
	2. Dagens inflationsnivå -1%	926 587	950 036	974 157	996 576	1 019 642	1 041 031	1 063 044	1 083 404	1 104 364	1 123 697	1 143 147
	3. Dagens inflationsnivå +2%	934 446	966 147	998 929	1 030 435	1 063 034	1 094 418	1 126 909	1 158 249	1 190 713	1 222 095	1 335 201

Ränta och amortering räknas ej upp med inflation
Analysen avser helår

J SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Årsavgifternas fördelning mellan olika lägenheter följer enligt stadgarna angivna grunder. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan uttas efter beslut av styrelsen.
2. Några andra kostnader än de som är redovisade i denna ekonomiska plan inklusive de kostnader som belastar bostadsrätthavaren så som anges under punkt G, samt ev. hyra av p-plats framgår ur stadgar alternativt följer av bostadsrättslagen tillkommer inte. Det åligger styrelsen att bevaka förändringar i kostnadsläget och om nödvändigt justera årsavgifterna.
3. Vid bostadsrättsföreningen upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på så sätt som föreningens stadgar föreskriver.
4. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten av planens upprättande kända förutsättningar.
5. En tolfedel av årsavgiften erläggs i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början.
6. Styrelsen äger rätt att avgöra bindningstiden på föreningens lån.
7. Bostadsrättsföreningen Snäckgårdsbaden 5 har förvärvat aktierna i Snäcksnäcken på Gotland AB, organisationsnummer 559280-4008. Bolaget ägde då en fastighet och hade även tecknat ett entreprenadkontrakt för byggnation av bostadsrätter på fastigheten. Efter förvärvet av aktierna överläts fastigheten till bostadsrättsföreningen. I samband med bostadsrättsföreningens tillträde av fastigheten gick bostadsrättsföreningen in som beställare i entreprenadkontraktet via ett partsbyte. Fastigheten överläts via en så kallad underprisöverlåtelse. Detta medför en latent skatteskuld i bostadsrättsföreningen som endast utlöses om föreningen avyttrar fastigheten. Bokföringsmässigt värderas därför skatten till 0 kr. Den idag bedömda latent skatten uppskattas till 2 009 482 kr.

Styrelsen ansöker samtidigt om tillstånd hos Bolagsverket att uppbära insatser om 46 280 675 kr från köpare av bostadsrättslägenheter i föreningens fastighet.

Visby den 2023-05-08

BRF Snäckgårdsbaden 5

Erik Hedstad

Krister Haglund

Mikael Andersson

.....
Erik Hedstad

.....
Krister Haglund

.....
Mikael Risberg Andersson

INTYG EKONOMISKPLAN

1(2)

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § Bostadsrättslagen (BRL 191:614), granskat ekonomisk plan för **Bostadsrättsföreningen Snäckgårdsbaden 5, org.nr. 769639-8929, Gotlands län, Gotland kommun**, får härmed lämna följande intyg.

Bostadsrättsföreningen har uppfört ett hus med 24 lägenheter i 2 plan, bostadsarea 840 kvm, att upplåtas med bostadsrätt. P-plats 16 st varav en plats för rörelsehindrade. Byggnadsår 2022-2023. Upplåtelse maj, juni, juli år 2023. Inflyttning juni, juli, augusti år 2023. Äkta bostadsrättsförening. Rimlighetskontroll har gjorts genom tillgängliga handlingar nedan och de olika versionerna av Google Maps.

Bostadsrätterna ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är av oss kända.

Anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv är 58 460 675 kr. Lägenheter som inte upplåts med bostadsrätt garanteras i en garantiförbindelse av Stjärnhöken Holding AB 559210-6594 att förvärva. Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser lämnas i form av insatsgarantiförsäkring utställd av Gar-Bo Försäkrings AB 516401-6668. Planen och däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för oss. Platsbesök har inte gjorts.

Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL anser vi är uppfyllda.

Handlingar som varit tillgängliga för oss har varit stadgar registrerade hos Bolagsverket 2021-04-28,, registreringsbevis Bostadsrättsföreningen Snäckgårdsbaden 5 2023-05-06, allmänna förutsättningar, förvärv av fastigheten, beskrivning av fastigheten, taxeringsvärde/fastighetsskatt, finansierings plan, föreningens kostnader, föreningens intäkter, lägenhetsredovisning, nyckeltal, ekonomisk prognos, känslighetsanalys, särskilda förhållande, uppgift Metria/Fastighetsök 2023-03-27, beräknat taxeringsvärde 2022, 2023 och 2024, entreprenadkontrakt Zenergy 2022-11-10, bankoffert Swedbank 2023-05-05, garanti och utfästelse 2022-02-12, beslut om bygglov Region Gotland 2022-07-21, avropsavtal Zenergy 2022-11-21, överlåtelseavtal mellan Hökerum Förvaltning 35 AB och Stjärnhöken Holding 2 AB avseende samtliga aktier i Snäcksnäcken på Gotland AB 2021-06-30, planritningar, teknisk beskrivning, registreringsbevis övriga inblandade bolag, kostnadskalkyl 2021-06-11..

Sverige har vid tidpunkten för ekonomiska planens upprättande en inflation som överstiger Riksbankens inflationsmål om 2%. Då Riksbankens mål alltså är 2%, godkänner vi den redovisade inflationsnivån i känslighetsanalysen. I det fall Riksbanken ändrar inflationsmålet bör en reviderad plan upprättas.

2(2)

Fokus bör hållas på driftkostnadsutvecklingen och även konsumenten bör informeras om konsekvenserna av en ev. kommande ökning av driften.

För närvarande är energikostnaden turbulent och det är svårt att bedöma prisutvecklingen.

Reporäntans kraftiga höjning under senare tid gör att fokus bör riktas på kalkylräntan 4,25% i denna plan. I normalfallet kan detta anses rimligt, men under nuvarande omständigheter bör även konsumenten informeras om konsekvenserna av en ev. kommande ökning av reporäntan.

Med anledning av den företagna granskningen och ovanstående kommentarer kan vi i ett allmänt omdöme uttala oss att planen, enligt vår uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

2023-05-09

2023-05-09

Ingemar Bjerkborn

Bengt-Göran Grenander

D. Ingemar Bjerkborn
Bjerkborn Innovation AB
556840-7074
Östra Varvsgatan 4 6 vån
211 75 Malmö

Bengt-Göran Grenander
B-G Grenander Consulting AB
556770-5065
Ullstorp 620
273 94 Tomelilla

Båda fysiska personer ovan har av Boverket utsetts behöriga i hela riket att utfärda intyg avseende ekonomiska planer. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

EKONOMISK PLAN Snäckgårdsbaden 5 2023-05-06

Unikt dokument-id:

c5f4e3ab-d2ff-4801-8faa-139874a27ce2

Dokumentets fingeravtryck:

3f370c305adba4d28a9323b3aa6da3cfab557410ec8fb4a5e32421558b998fd1357ac976950ce571f9ed4
ae5cf977dddff3c872654ef369e3799d7397a878a3df

Undertecknare

 <p>Erik Hedstad E-post: erik@eghbygg.se Enhet: Mobile Safari 16.4 on iOS 16.4.1 Apple iPhone (smartphone) IP nummer: 217.213.105.239 IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: Erik Gustaf Hedstad (197607250094)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2023-05-08 18:12:05 UTC</p> 
 <p>Krister Haglund E-post: krister@bisab.eu Enhet: Firefox Mobile 113.0 on Android 13 Unknown (smartphone) IP nummer: 155.4.235.150 IP Plats: Ulricehamn, Västra Götaland County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: KRISTER HAGLUND (196612060118)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2023-05-08 20:50:37 UTC</p> 
 <p>Mikael Andersson E-post: mikael.andersson@hokerumbygg.se Enhet: Microsoft Edge 113.0.1774.35 on Windows 10 Unknown (desktop) IP nummer: 195.67.148.58 IP Plats: Ingaroe, Stockholm County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: MIKAEL RISBERG ANDERSSON (197305120094)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2023-05-09 04:59:55 UTC</p> 
 <p>Bengt-Göran Grenander E-post: grenanders@telia.com Enhet: Safari 16.4.1 on Mac 10.15.7 Unknown (desktop) IP nummer: 81.232.99.8 IP Plats: Loeberoad, Skåne County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: Leif Bengt-Göran Grenander (194609063559)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2023-05-09 06:26:21 UTC</p> 



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Undertecknare



Ingemar Bjerkborn

E-post: ingemar@bjerkborn.se

Enhet: Mobile Safari 16.4 on iOS 16.4.1 Apple iPhone
(smartphone)

IP nummer: 78.82.201.195

IP Plats: Malmo, Skåne County, Sweden

Undertecknad med BankID: Daniel
Ingemar Bjerkborn (194911233510)

Betrodd tidsstämpel:
2023-05-09 06:38:33 UTC



Detta dokument slutfördes av alla parter:

2023-05-09 06:38:33 UTC



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Aktivitetslogg

Betrodd tidsstämpel

2023-05-09 06:38:33 UTC

Aktivitet med insamlade uppgifter

Dokumentet signerades av Ingemar Bjerkborn (ingemar@bjerkborn.se)
Enhet: Mobile Safari 16.4 on iOS 16.4.1 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 78.82.201.195 - IP Plats: Malmo, Skåne County, Sweden

2023-05-09 06:38:27 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Ingemar Bjerkborn (ingemar@bjerkborn.se)
Enhet: Mobile Safari 16.4 on iOS 16.4.1 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 78.82.201.195 - IP Plats: Malmo, Skåne County, Sweden

2023-05-09 06:38:01 UTC

Dokumentet öppnades av Ingemar Bjerkborn (ingemar@bjerkborn.se)
Enhet: Mobile Safari 16.4 on iOS 16.4.1 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 78.82.201.195 - IP Plats: Malmo, Skåne County, Sweden

2023-05-09 06:26:21 UTC

Dokumentet signerades av Bengt-Göran Grenander (grenanders@telia.com)
Enhet: Safari 16.4.1 on Mac 10.15.7 Unknown (dator)
IP nummer: 81.232.99.8 - IP Plats: Loeberoad, Skåne County, Sweden

2023-05-09 06:26:15 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Bengt-Göran Grenander (grenanders@telia.com)
Enhet: Safari 16.4.1 on Mac 10.15.7 Unknown (dator)
IP nummer: 81.232.99.8 - IP Plats: Loeberoad, Skåne County, Sweden

2023-05-09 06:25:01 UTC

Dokumentet öppnades av Bengt-Göran Grenander (grenanders@telia.com)
Enhet: Safari 16.4.1 on Mac 10.15.7 Unknown (dator)
IP nummer: 81.232.99.8 - IP Plats: Loeberoad, Skåne County, Sweden

2023-05-09 05:00:09 UTC

Dokumentet skickades till Ingemar Bjerkborn (ingemar@bjerkborn.se)
Enhet: ()

2023-05-09 05:00:04 UTC

Dokumentet skickades till Bengt-Göran Grenander (grenanders@telia.com)
Enhet: ()

2023-05-09 04:59:55 UTC

Dokumentet signerades av Mikael Andersson (mikael.andersson@hokerumbygg.se)
Enhet: Microsoft Edge 113.0.1774.35 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 195.67.148.58 - IP Plats: Ingaroe, Stockholm County, Sweden

2023-05-09 04:59:48 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Mikael Andersson (mikael.andersson@hokerumbygg.se)
Enhet: Microsoft Edge 113.0.1774.35 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 195.67.148.58 - IP Plats: Ingaroe, Stockholm County, Sweden

2023-05-09 04:59:20 UTC

Dokumentet öppnades av Mikael Andersson (mikael.andersson@hokerumbygg.se)
Enhet: Microsoft Edge 113.0.1774.35 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 195.67.148.58 - IP Plats: Ingaroe, Stockholm County, Sweden

2023-05-08 20:50:37 UTC

Dokumentet signerades av Krister Haglund (krister@bisab.eu)
Enhet: Firefox Mobile 113.0 on Android 13 Unknown (smartmobil)
IP nummer: 155.4.235.150 - IP Plats: Ulricehamn, Västra Götaland County, Sweden



2023-05-08 20:50:31 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Krister Haglund (krister@bisab.eu)
Enhet: Firefox Mobile 113.0 on Android 13 Unknown (smartmobil)
IP nummer: 155.4.235.150 - IP Plats: Ulricehamn, Västra Götaland County, Sweden

2023-05-08 20:50:12 UTC Dokumentet öppnades av Krister Haglund (krister@bisab.eu)
Enhet: Firefox Mobile 113.0 on Android 13 Unknown (smartmobil)
IP nummer: 155.4.235.150 - IP Plats: Ulricehamn, Västra Götaland County, Sweden

2023-05-08 18:12:05 UTC Dokumentet signerades av Erik Hedstad (erik@eghbygg.se)
Enhet: Mobile Safari 16.4 on iOS 16.4.1 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 217.213.105.239 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2023-05-08 18:11:59 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Erik Hedstad (erik@eghbygg.se)
Enhet: Mobile Safari 16.4 on iOS 16.4.1 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 217.213.105.239 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2023-05-08 18:11:38 UTC Dokumentet öppnades av Erik Hedstad (erik@eghbygg.se)
Enhet: Mobile Safari 16.4 on iOS 16.4.1 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 217.213.105.239 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2023-05-08 18:04:05 UTC Dokumentet skickades till Mikael Andersson (mikael.andersson@hokerumbygg.se)
Enhet: Microsoft Edge 113.0.1774.35 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 84.217.84.145 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2023-05-08 18:04:03 UTC Dokumentet skickades till Krister Haglund (krister@bisab.eu)
Enhet: Microsoft Edge 113.0.1774.35 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 84.217.84.145 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2023-05-08 18:04:01 UTC Dokumentet skickades till Erik Hedstad (erik@eghbygg.se)
Enhet: Microsoft Edge 113.0.1774.35 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 84.217.84.145 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2023-05-08 18:03:58 UTC Dokumentet förseglades av Restate Malmö (sebastian.gustafson@restate.se)
Enhet: Microsoft Edge 113.0.1774.35 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 84.217.84.145 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2023-05-08 17:57:17 UTC Dokumentet skapades av Restate Malmö (sebastian.gustafson@restate.se)
Enhet: Microsoft Edge 113.0.1774.35 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 84.217.84.145 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

