

5 juli 2022

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KOLONILOTTEN

ÖREBRO KOMMUN

ORG NR: 769638-3202



Bilden är en illustration som kan avvika från avtalat utförande

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande rubriker:

A	Allmänna förutsättningar	sid 3
B	Beskrivning av fastigheten	sid 4-5
C	Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	sid 6
D	Finansieringsplan	sid 6
E	Beräkning av föreningens årliga kostnader/utbetalningar, Nyckeltal	sid 7-9
F,G	Beräkning av föreningens årliga inbetalningar samt föreningens insatser och avgifter	sid 10
H	Ekonomisk prognos	sid 11
I	Känslighetsanalys	sid 12
J	Särskilda förhållanden	sid 13

Bilaga Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Kolonilotten, org. nr. 769638-3202, i Örebro kommun som registrerats hos Bolagsverket (2020-01-21) har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen kan även omfatta uteplats och mark som ligger i direkt anslutning till lägenheten.

Föreningen uppför 34 st bostäder i form av radhus i 2-plan och flerbostadshus i 3-plan. Varje lägenhet har även tillhörande förråd. Byggplatsarbetena för projektet har påbörjats under Q2 2021. Inflyttning i lägenheterna beräknas preliminärt ske under Q3 2022. Upplåtelse beräknas ske under juli 2022.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet:

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. grundar sig på vid tiden för ekonomiska planens upprättande kända förhållanden.

Enligt entreprenadkontrakt som är tecknat genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad av OBOS Bostadsutveckling AB.

Enligt entreprenadkontraktet svarar OBOS Bostadsutveckling AB under 6 månader efter avräkningsdagen för kostnaderna för de bostadsrätter som eventuellt är osålda. OBOS Bostadsutveckling AB köper därefter de osålda bostadsrätterna.

Fastigheten har förvärvats genom köp av aktiebolag. Köpeskillingen för aktiebolaget (aktier) motsvarar fastighetens marknadsvärde utan reduktion för latent skatteskuld. Fastigheten har därefter, genom underprisöverlåtelse, överförs till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastighetens, i aktiebolaget, bokförda värde tillika skattemässigt värde. Därefter likvideras bolaget genom OBOS Bostadsutveckling AB:s försorg och byggnaderna färdigställs av bostadsrättsföreningen på avtal i enlighet med den ekonomiska planen. Transaktionerna innebär att det uppstår en latent skatt. Skatten blir aktuell att betala bara om föreningen ändrar syfte och säljer sina fastigheter. Bokföringsmässigt värderas därför skatten till 0 kr. Den idag bedömda latent skatten uppskattas till ca 5,6 MSEK.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser lämnas i form av insatsgarantiförsäkring utställd av Gar-Bo Försäkring AB. För entreprenaden gäller entreprenadsäkerhetsförsäkring utställd av Gar-Bo Försäkring AB.

Föreningen kommer att teckna fullvärdesförsäkring av dess fastigheter med bostadsrättstillägg för medlemmar.

B BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckningar:	Örebro Kolonilotten 5, under fastighetsförrättning. Innehas med äganderätt
Adress:	CV-gatan
Fastigheternas areal:	4 814 kvm
Bostadsarea :	2 912 kvm, uppmätt på ritning
Bygglov:	Beviljat 2022-04-14

Bebyggelsen utgörs av 12 radhus om 120 kvm, 4 radhus om 137 kvm samt 18 lägenheter med storlekar mellan 35-66 kvm. Utöver bostäderna finns inom fastigheten förråd till samtliga bostäder samt två miljöhus och ett teknikhus.

Tomtmark/trädgård

För respektive radhus ingår i upplåtelsen altan av trätrall på bostadens baksida samt plattlagd entrégång på framsidan med plats för cykelparkering. Lägenheterna på bottenplan har avskärmad uteplats i form av trätrall på bostadens baksida. Bottenlägenheterna på gavlarna har även egen plattlagd uteplats på gaveln. Lägenheterna med storlek 2-rok och 3-rok på plan 2 och 3 har egen balkong.

För resterande ytor inom fastigheten ansvarar föreningen för skötsel och underhåll och det innefattar parkeringsplatser, lekplats, cykelparkeringsplatser under tak, pergola, gångstråk och planteringar.

Parkering, förvaring, avfallshantering

Radhusen har förråd som är belägna i anslutning huskroppen. Lägenheterna har egna förråd i separata förrådsbyggnader på gården.

Föreningen har 28 parkeringsplatser inom fastigheten. För radhusen liksom för lägenheterna om 3-rok ingår en parkeringsplats i upplåtelsen. Resterande sex parkeringsplatser förfogar föreningen över, varav fyra platser förses med laddstolpar.

Föreningen förfogar och ansvarar för två miljöhus vilka har utrymme för fraktionsindeldad avfallshantering.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Antal våningar	2 (radhus), 3 (flerbostadshus)
Grundläggning	Betongplatta på mark
Stomme	Prefabricerade träelement (Modul Start Living)
Bjälklag	Prefabricerade träelement (Modul Start Living)
Yttertak	Prefabricerade fackverkstakstolar med plåttak
Fasad	Liggande panel
Dörrsnickerier	Entrédörr med glasruta
Fönster	Aluminiumklädda träfönster av fabrikat Elitfönster.
Innerväggar i lägenhet	Prefabricerade träelement och gipsskivor
Kök	Inredning från Vedum, vitvaror av fabrikat Bosch
Uppvärmningssystem	Värmepump Nibe 730 (radhus), bergvärmeanläggning (flerbostadshus)
Ventilation	Frånluftsventilation med värmeåtervinning (radhus), frånluftsventilation (flerbostadshus)
Bredband/TV	Telia Fastighetsanslutning

Förråd & miljöhus

Grundläggning	Betongplatta på mark
Yttervägg	Isolerad träregelstomme
Fasad	Liggande panel
Yttertak	Sedumtak
Golv	Betong

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entré hall	Ekparkett (vit mattlack)	Målad gips	Gipsplank
Kök	Ekparkett (vit mattlack)	Målad gips	Gipsplank
Bad, wc/dusch/ tvätt	Våtrumsgolvmatte	Våtrumsskiva	Gipsplank
Vardagsrum	Ekparkett (vit mattlack)	Målad gips	Gipsplank
Sovrum	Ekparkett (vit mattlack)	Målad gips	Gipsplank
Förråd, klädkammare	Ekparkett (vit mattlack)	Målad gips	Gipsplank

C **BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV**

Anskaffningskostnad för föreningens fastigheter, som skett genom köp av aktiebolaget Kolonilotten Mark i Örebro AB 37 380 000 kr

Entreprenadkontrakt med OBOS Bostadsutveckling AB (inklusive entreprenadkostnad, anslutningsavgifter, bygglov, kontroll, besiktning, konsulter, räntor, lagfart, försäljningskostnad, övriga bankkostnader, inteckningskostnad och moms) samt 170 000 kr i föreningens kassa på avräkningsdagen 97 550 000 kr

Beräknad anskaffningskostnad 134 930 000 kr

Fastighetsskatt till och med fastställt värdeår ingår i entreprenaden.

D **FINANSIERINGSPLAN**

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

Fastighetslån totalt 36 200 000 kr
Fördelning, amortering och räntor enligt punkt E

Insatser 98 730 000 kr

Summa beräknad finansiering 134 930 000 kr

Pantbrev i fastigheten ligger som säkerhet för fastighetslånen. Föreningen tecknar fullvärdesförsäkring av dess fastigheter.

E FÖRENINGENS ÅRLIGA UTBETALNINGAR OCH FOND-AVSÄTTNINGAR

Lån	Belopp kronor	Bindn.tid	Ränta %	Amortering	Ränta kronor	Amort kronor	Summa kronor
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	12 067 000	Rörligt	2,19	rak 120 år	264 267	100 558	364 825
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	12 067 000	3 år	4,08	rak 120 år	492 334	100 558	592 892
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	12 066 000	5 år	4,15	rak 120 år	500 739	100 550	601 289
Summa lån	36 200 000	snitt	3,47%		1 257 340	301 666	1 559 006
Insatser (och ev upplåtelseavgifter)	98 730 000						
Föreningens projektkostnad	134 930 000						
Kapitalutgifter					1 257 340	301 666	1 559 006
Driftskostnader, föreningens gemensamma					104 kr/m2 BOA		304 000
Fondavsättning, yttre fastighetsunderhåll					35 kr/m2 BOA		102 000
Summa årsutbetalningar och fondavsättningar							1 965 006

Beräkningarna baseras på första året efter investeringslånets utbetalning.

Ränteutgift för totalt lån om 36 200 000 kr	kronor
snittränta, 3,47 %	1 257 340
Amortering 120 år	301 666

Beräknad kapitalutgift år 1	1 559 006
------------------------------------	------------------

Avsättning till fond för fastighetsunderhåll (30 kr/m ² BOA)	102 000
Driftkostnader och övriga kostnader	304 000
Värme, varmvatten (köpt el), flerbö	84 000
Vatten/avlopp	100 000
Hushållsel, flerbö	74 000
IT, kabel-TV, bredband	82 620
Fastighetsavgift (utgår ej de 15 första kalenderåren)	0
År 16 beräknas fastighetsavgiften till 219 000 kr	

Summa beräknade årliga utbetalningar och fondavsättningar totalt år 1	2 305 626
--	------------------

Föreningen beräknas vid övertagandet ha en likviditet på 170 000 kr. Räntan beräknas som av bankens offererade ränta + räntereserv. Räntan och amorteringen är redovisad med SoliFast offert daterad 2022-07-01 som grund och med ett påslag på räntan om 0,50 %-enhet i reserv.

Föreningens styrelse bör placera lånen med olika löptider. Den slutliga placeringen och kapitalkostnaden är dock beroende av hur bostadsrättsföreningens styrelse kommer att bedöma ränteläget vid bindningstidpunkten för den långfristiga placeringen av lånen och det val av bindningstider föreningens styrelse därmed gör.

Gällande redovisningsregler medför att avskrivningar måste ske enligt rak plan på 100-120 år. Avskrivningar kan resultera i ett bokföringsmässigt resultatunderskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning) eller ekonomiska hållbarhet, se vidare sid 11.

Avskrivningar har beräknats på summan för byggprojektets uppförande (exklusive markförvärvet) 97 550 000 kr. Beräknad avskrivningsperiod 120 år, eller ca 813 000 kr årligen enligt rak plan. Det åligger föreningens styrelse att självt slutligt bedöma nivån på avskrivningen och att i enlighet med ovan säkerställa att föreningens likviditet är tillräcklig samt att tillräckliga fonderingar görs för framtida underhåll. Styrelsen ska för ändamålet och löpande upprätta en underhållsplan inom ett år efter garantibesiktning. Styrelsen beslutar, inom ramen för god redovisningssed, vilket regelverk föreningen ska tillämpa för avskrivningar.

Föreningens driftskostnader

	Föreningens kostnader	
Driftskostnader	År 1	
Förvaltningskostnader		
Ekonomisk förvaltning	56 000	
Styrelsearvoden inkl soc kost	20 000	
Revision	17 000	
Fastighetsförsäkring	41 000	
Övriga förvaltningskostnader		
Förbrukningskostnader		
Värme, varmvatten (köpt el), radhus	Åvilar br-havaren	
El, gemensam	20 000	
Hushållsel, radhus	Åvilar br-havaren	
Sophämtning, avfall	50 000	
Övriga förbrukningskostn.		
Skötsel		
Serviceavtal	20 000	
Trädgård, gemensamma ytor	50 000	
Gemensamhetsanläggning	30 000	
Driftsreserv		
Summa	304 000	
Värme, varmvatten (köpt el), flerbo	84 000	Debiteras tillsammans med månadsavgifter efter avläsning av undermätare.
Vatten/avlopp	100 000	Debiteras tillsammans med månadsavgifter efter avläsning av undermätare.
Hushållsel, flerbo	74 000	Debiteras tillsammans med månadsavgifter efter avläsning av undermätare.
IT, kabel-TV, bredband	82 620	Debiteras tillsammans med månadsavgifter.
Totalt	644 620	

Föreningens driftkostnader år 1 är beräknade efter kostnadsläge juli 2022

Varje bostadsrättshavare

- bör teckna egen hemförsäkring
- radhusinnehavare ansvarar för skötsel och underhåll av värme-, ventilation-, och varmvattenproducerande anläggning samt framtida utbyte
- radhusinnehavaren ansvarar för skötsel och underhåll av altan av trätrall samt plattgång i anslutning till lägenheterna
- lägenhetsinnehavaren på bottenplan ansvarar för skötsel och underhåll av altan av trätrall samt plattgång i anslutning till lägenheterna
- föreningen tecknar abonnemang för vatten/avlopp och IT, kabel-TV, bredband där preliminär avgift debiteras **samtliga** varje månad och avräkning sker i efterhand efter förbrukning.
- föreningen tecknar abonnemang för värme och varmvatten (köpt el) samt hushållsel där preliminär avgift debiteras **flerbostadshusen** varje månad och avräkning sker i efterhand efter förbrukning.
- i **radhusen** tecknar eget abonnemang för värme och varmvatten (köpt el) samt hushållsel.

Nyckeltal i kr per kvadratmeter BOA (kronor)

(beräknat på en BOA om 2 912 kvm, alt 924 kvm för det som enbart rör flerbo)

	kr/kvm
Anskaffningskostnad	46 336
Belåning (slutfinansiering)	12 431
Insats	33 905
Årsavgift, snitt	675
Föreningens driftkostnad	104
Värme, varmvatten (köpt el), flerbo	91
Vatten/avlopp	34
Hushållsel, flerbo	80
IT, kabel-TV, bredband	28
Avsättning till yttre underhåll	35
Avskrivning byggnader	279
Amortering	104

Övriga nyckeltal

Lån per lägenhet 137 kvm i kr utifrån andelstal	1 575 414
Lån per lägenhet 120 kvm i kr utifrån andelstal	1 406 348
Lån per lägenhet 66 kvm i kr utifrån andelstal	869 315
Lån per lägenhet 53 kvm i kr utifrån andelstal	740 029
Lån per lägenhet 35 kvm i kr utifrån andelstal	561 018
Belåning i förhållande till anskaffningskostnad	26,8%

F FÖRENINGENS ÅRLIGA INBETALNINGAR

Beräkningarna baseras på första årets inbetalningar.

	<u>kronor</u>
Årsavgifter, 34 st lägenheter	1 965 006
Värme, varmvatten (köpt el), flerbo	84 000
Vatten/avlopp	100 000
Hushållsel, flerbo	74 000
IT, kabel-TV, bredband	82 620
Summar beräknade årliga inbetalningar, totalt år 1	2 305 626

G REDOVISNING AV FÖRENINGENS INSATSER OCH AVGIFTER

Lgh nr	Bostads-area m ²	Insats Kr	Insats kr/m2	Andelstal %	Års-avgift kr/år	Månads-avgift kr/mån	Års-avgift kr/m2	Kostnad ber. värme kr/mån	Kostnad ber. vatten kr/mån	Kostnad ber. el kr/mån	Kostnad ber. IT kr/mån	Summa beräknad månads kostnad
01-1001	120	4 010 000	33 417	3,8849%	76 339	6 362	636	618	343	549	203	8 156
01-1002	120	3 840 000	32 000	3,8849%	76 339	6 362	636	618	343	549	203	8 156
01-1003	120	3 840 000	32 000	3,8849%	76 339	6 362	636	618	343	549	203	8 156
01-1004	120	4 010 000	33 417	3,8849%	76 339	6 362	636	618	343	549	203	8 156
02-1001	120	4 010 000	33 417	3,8849%	76 339	6 362	636	618	343	549	203	8 156
02-1002	137	4 145 000	30 255	4,3520%	85 517	7 126	624	706	392	627	203	9 175
02-1003	137	4 145 000	30 255	4,3520%	85 517	7 126	624	706	392	627	203	9 175
02-1004	120	3 840 000	32 000	3,8849%	76 339	6 362	636	618	343	549	203	8 156
02-1005	120	3 740 000	31 167	3,8849%	76 339	6 362	636	618	343	549	203	8 156
02-1006	137	3 995 000	29 161	4,3520%	85 517	7 126	624	706	392	627	203	9 175
02-1007	137	3 995 000	29 161	4,3520%	85 517	7 126	624	706	392	627	203	9 175
02-1008	120	3 950 000	32 917	3,8849%	76 339	6 362	636	618	343	549	203	8 156
03-1001	120	3 950 000	32 917	3,8849%	76 339	6 362	636	618	343	549	203	8 156
03-1002	120	3 750 000	31 250	3,8849%	76 339	6 362	636	618	343	549	203	8 156
03-1003	120	3 750 000	31 250	3,8849%	76 339	6 362	636	618	343	549	203	8 156
03-1004	120	3 850 000	32 083	3,8849%	76 339	6 362	636	618	343	549	203	8 156
04-1001	66	2 475 000	37 500	2,4014%	47 188	3 932	715	340	189	302	203	4 919
04-1002	35	1 350 000	38 571	1,5498%	30 453	2 538	870	180	100	160	203	3 061
04-1003	53	1 925 000	36 321	2,0443%	40 170	3 348	758	273	152	243	203	4 140
04-1004	53	1 925 000	36 321	2,0443%	40 170	3 348	758	273	152	243	203	4 140
04-1005	35	1 350 000	38 571	1,5498%	30 453	2 538	870	180	100	160	203	3 061
04-1006	66	2 475 000	37 500	2,4014%	47 188	3 932	715	340	189	302	203	4 919
04-1101	66	2 585 000	39 167	2,4014%	47 188	3 932	715	340	189	302	203	4 919
04-1102	35	1 375 000	39 286	1,5498%	30 453	2 538	870	180	100	160	203	3 061
04-1103	53	1 980 000	37 358	2,0443%	40 170	3 348	758	273	152	243	203	4 140
04-1104	53	1 980 000	37 358	2,0443%	40 170	3 348	758	273	152	243	203	4 140
04-1105	35	1 375 000	39 286	1,5498%	30 453	2 538	870	180	100	160	203	3 061
04-1106	66	2 585 000	39 167	2,4014%	47 188	3 932	715	340	189	302	203	4 919
04-1201	66	2 750 000	41 667	2,4014%	47 188	3 932	715	340	189	302	203	4 919
04-1202	35	1 425 000	40 714	1,5498%	30 453	2 538	870	180	100	160	203	3 061
04-1203	53	2 090 000	39 434	2,0443%	40 170	3 348	758	273	152	243	203	4 140
04-1204	53	2 090 000	39 434	2,0443%	40 170	3 348	758	273	152	243	203	4 140
04-1205	35	1 425 000	40 714	1,5498%	30 453	2 538	870	180	100	160	203	3 061
04-1206	66	2 750 000	41 667	2,4014%	47 188	3 932	715	340	189	302	203	4 919
BOA	2 912	98 730 000		100,00%	1 965 006	675						
Antal	34											

Talen i tabellen ovan kan vara avrundade.

Kostnad för bostadsrättshavarnas egen värme- och elförbrukning samt IT, kabel-tv, bredband ingår inte i årsavgiften men redovisas som preliminär beräkning i orange markerat fält ovan. Kostnaden kan variera för olika hushåll exempelvis beroende på antalet boende och konsumtionsmönster.

Andelstalet är beräknat med 80 % på bostadens bostadsyta och 20% som ett fast tal för varje lägenhet och är ett tal för beräkning av årsavgiften.

H EKONOMISK PROGNOSE

Ekonomisk likviditetsprognos (tusental kronor)

Utbetalningar	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Räntor ¹⁾	1 257	1 247	1 236	1 226	1 215	1 378	1 484	1 417
Amortering ²⁾	302	302	302	302	302	302	302	302
Driftskostnader ⁴⁾	304	310	316	323	329	336	371	409
Värme, varmvatten (köpt el), flerbo ⁴⁾	80	82	83	85	87	88	98	108
Vatten/avlopp ⁴⁾	100	102	104	106	108	110	122	135
Hushållsel, flerbo ⁴⁾	70	71	73	74	76	77	85	94
IT, kabel-TV, bredband ⁴⁾	83	84	86	88	89	91	101	111
Fastighetsavgift								219
Summa årsutbetalningar	2 196	2 198	2 200	2 203	2 206	2 383	2 562	2 795
Inbetalningar								
Årsavgifter ⁵⁾	1 965	2 004	2 044	2 085	2 127	2 170	2 395	2 645
Årsavgifter kr/m2	675	688	702	716	730	745	823	908
Värme, varmvatten (köpt el), flerbo ⁴⁾	80	82	83	85	87	88	98	108
Vatten/avlopp ⁴⁾	100	102	104	106	108	110	122	135
Hushållsel, flerbo ⁴⁾	70	71	73	74	76	77	85	94
IT, kabel-TV, bredband ⁴⁾	83	84	86	88	89	91	101	111
Årets nettobetalingar	102	146	190	235	281	154	239	298
Föreningens kassa								
Ingående saldo	170							
Kassabehållning ⁶⁾	272	418	608	843	1 124	1 277	1 525	3 326
Varav ackumulerad avsättning till yttre underhållsfond ³⁾	102	207	315	427	541	659	203	886

Bokföringsmässig resultatprognos (tusentals kronor)

Kostnader	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Räntor ¹⁾	1 257	1 247	1 236	1 226	1 215	1 378	1 484	1 417
Avsättning underhållsfond ³⁾	102	104	106	108	110	113	124	137
Driftskostnader ⁴⁾	304	310	316	323	329	336	371	409
Värme, varmvatten (köpt el), flerbo ⁴⁾	80	82	83	85	87	88	98	108
Vatten/avlopp ⁴⁾	100	102	104	106	108	110	122	135
Hushållsel, flerbo ⁴⁾	70	71	73	74	76	77	85	94
IT, kabel-TV, bredband ⁴⁾	83	84	86	88	89	91	101	111
Fastighetsavgift								219
Avskrivning byggnader 120 år	813	813	813	813	813	813	813	813
Summa årskostnader	2 809	2 813	2 818	2 823	2 828	3 007	3 198	3 443
Intäkter								
Årsavgifter ⁵⁾	1 965	2 004	2 044	2 085	2 127	2 170	2 395	2 645
Värme, varmvatten (köpt el), flerbo ⁴⁾	80	82	83	85	87	88	98	108
Vatten/avlopp ⁴⁾	100	102	104	106	108	110	122	135
Hushållsel, flerbo ⁴⁾	70	71	73	74	76	77	85	94
IT, kabel-TV, bredband ⁴⁾	83	84	86	88	89	91	101	111
Bokföringsmässigt resultat	-511	-470	-427	-384	-341	-470	-397	-351
Ackumulerat resultat	-511	-981	-1 408	-1 793	-2 133	-2 603	-4 410	-5 825

Förutsättningar för prognos och känslighetsanalys

1) Räntesats under prognosperioden är år 1-5 3,47%, år 6-10 3,97% och år 11-16 4,47%.

Hänsyn har inte tagits till att lånen är bundna.

2) Amortering enligt rak plan i 120 år. I denna prognos redovisas endast amorteringar, då dessa påverkar årsavgifterna och därmed föreningens likviditet.

3) Avsättning till underhållsfond ökar med antagen inflation 2 % per år.

4) Driftskostnader beräknas öka med antagen inflation 2 % per år.

5) Årsavgiften är beräknad att öka 2 % per år.
under prognosperioden.

6) Underhållsfonden förutsätts inte användas under prognosperioden år 1-10. Då byggnaderna uppförs med träpanel kommer ett visst behov av underhåll att uppstå och den ekonomiska omfattningen är uppskattad till 1,1 msek under år 11. Kostnaden för underhållet bekostas av den yttre underhållsfonden och kommer inte att påverka årsavgifterna.

Antagen inflation är 2 % per år, vilket är lika med Sveriges Riksbanks långsiktiga inflationsmål.

Siffrorna i prognosen är avrundade till närmaste tusental.

I KÄNSLIGHETSANALYS

Räntescenarios

Snittränta i prognosen år 1-5 ca 3,47%

Årsavgift (kr/m²) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre ränta

År	1 %-enhet lägre ränta	Ränta prognos	1 %-enhet högre ränta
1	530	654	778
2	544	667	791
3	558	681	803
4	572	694	816
5	587	708	829
6	602	722	842
11	681	797	913
16	768	880	992

Inflationsscenarios

Inflation i prognosen 2,00%

Årsavgift (kr/m²) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre inflation

År	1 %-enhet lägre inflation	Inflation prognos	1 %-enhet högre inflation
1	654	654	654
2	666	667	669
3	678	681	683
4	690	694	699
5	702	708	714
6	715	722	730
11	781	797	815
16	855	880	910

Exempel: Årsavgiftsförändring per lägenhet 120 m² per år/mån

1 % lägre ränta, avgår	14 918 / 1 243
1 % högre ränta, tillkommer	14 918 / 1 243
2 % högre ränta, tillkommer	29 835 / 2 486
3 % högre ränta, tillkommer	44 753 / 3 729

J SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- 1 Föreningens lägenheter kommer att upplåtas med ett utförande i enlighet med de entreprenadkontrakt som har upprättats mellan Bostadsrättsföreningen Kolonilotten och OBOS Bostadsutveckling AB.
- 2 Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan utvändiga arbeten och samtliga lägenheter i sin helhet är färdigställda. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
- 3 Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för att utföra efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.

Styrelsen ansöker samtidigt om tillstånd hos Bolagsverket att uppbära insatser om 98 730 000 kr från köpare av bostadsrättslägenheter i föreningens fastighet.

Enligt digital signering

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KOLONIOTTEN

Andreas Getzman

Bo Wolwan

Henrik Wirén

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Kolonilotten, med org.nr 769638-3202, 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

Per Envall
Civilekonom
Gar-Bo Besiktning AB

Maximilian Stea
Jur kand
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 registrerade 2020-01-21

Registreringsbevis för Föreningen

Bygglov dat. 2021-04-14

Totalentreprenadkontrakt dat. 2021-11-23

Aktieöverlåtelseavtal inkl bilagor dat. 2021-11-15

Offert för finansieringen av Föreningen dat. 2022-07-01

Utdrag ur fastighetsregistret

Taxeringsvärdesberäkning

Verifikat

Transaktion 09222115557472960652

Dokument

Brf Kolonilotten
Huvuddokument
16 sidor
*Startades 2022-07-07 08:25:43 CEST (+0200) av Per
Envall (PE2)*
Färdigställt 2022-07-08 14:46:41 CEST (+0200)

Signerande parter

Per Envall (PE2)
Gar-Bo Besiktning
per.envall@gar-bo.se
+46706647348
Signerade 2022-07-08 14:12:34 CEST (+0200)

Maximilian Stea (MS2)
max.stea@gar-bo.se
Signerade 2022-07-08 14:46:41 CEST (+0200)

Bo Wolwan (BW2)
epost@wolwan.se
Signerade 2022-07-08 10:28:02 CEST (+0200)

Andreas Getzman (AG2)
andreas@amaste.se
Signerade 2022-07-07 09:47:46 CEST (+0200)

Henrik Wirén (HW2)
henrik.wiren@obos.se
Signerade 2022-07-08 14:11:43 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>

