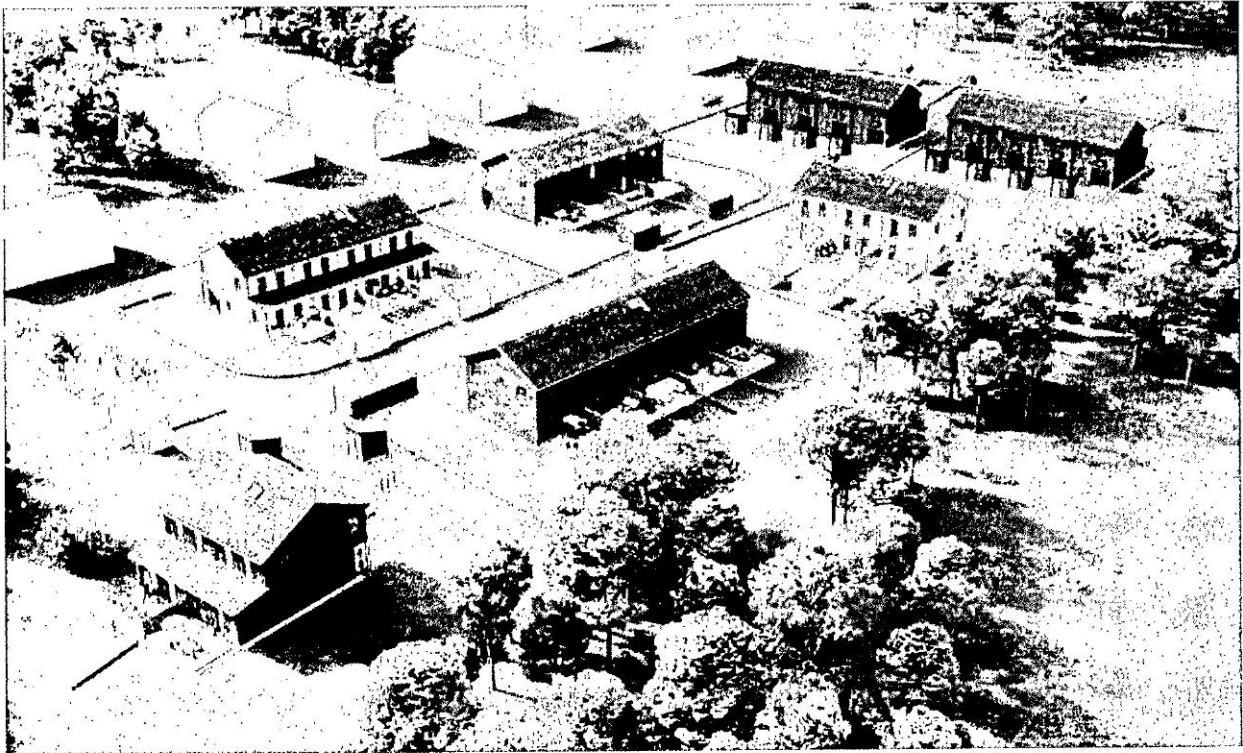


**EKONOMISK PLAN
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**

KARUSELLEN

N O R A K O M M U N

ORG NR: 769638-3269



Handwritten signature

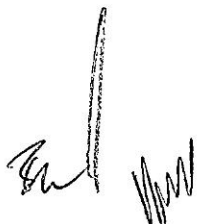
2021092102276

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 11-12
I	Känslighetsanalys	sid 13
J	Särskilda förhållanden	sid 14

Bilaga Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg



A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Karusellen, org. nr. 769638-3269 i Nora kommun som registrerats hos Bolagsverket (2020-01-22) 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.

Bebyggelsen utgörs av 15 st bostadsrättslägenheter i rad- och parhus i 2-plan. Varje bostad har även tillhörande förråd. Bygglplatsarbetena för projektet startades under Q3 2020. Inflyttning i lägenheterna beräknas ske med start under november 2021. Upplåtelse beräknas ske under september och oktober 2021.

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 0,9 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.



2021092102278

B BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckningar: Stensnäs 1:93, Nora kommun, innehas med äganderätt

Adress: Klotstigen 17A-E
713 32 Nora

Fastigheternas areal: 5 102 kvm

Bostadsarea : 1 683 kvm, uppmätt på ritning

Bygglov: Beviljat 2020-04-09

Bebyggelsen utgörs av 15 lägenheter, fördelat på 4 st radhus i två plan, 6 st 120 kvm samt 9 st 107 kvm med tillhörande externt förråd.

Tomtmark/trädgård

För lägenheterna ingår i upplåtelsen ett förråd. För varje lägenhet ingår även i upplåtelsen tomtmark om ca 150- 335 kvm beroende på läge i föreningen. Uteplats med trätrall på husets baksida, stenläggning på framsidan, samt finplanerad trädgård. Det åvilar respektive bostadsrättshavare att ansvara för skötsel och underhåll av trädgård, uteplats och övriga markytor inom den egna ”tomten”.

Parkering, förvaring, avfallshantering, gemensamma ytor

Föreningen har parkering framför respektive lägenhet. Samtliga hus har egna sopkärl.

Gemensamhetsanläggning

Brf kommer att ha del i gemensamhetsanläggningar för gata, VA, grönytor mm.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Antal våningar	2
Grundläggning	Betongplatta på mark
Stomme	Prefabricerade träelement (Modul Start Living)
Bjälklag	Prefabricerade träelement (Modul Start Living)
Yttertak	Prefabricerade fackverkstakstolar med betongpannor och 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: Fabrikat Bosch
Uppvärmningssystem	Värmepump Nibe 730
Ventilation	Frånluftsventilation
TV/data/tele	Mediacentral för tele, TV och data (Telia Trippel Play)

Förråd

Grundläggning	Betongplatta på mark
Yttervägg	Isolerad träregelstomme
Yttertak	Plåttak
Golv	Betong
Väggar	Öppet regelverk

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entré hall	Ekparkett	Målad gips	Gipsplank
Kök	Ekparkett	Målad gips	Gipsplank
Bad, wc/dusch/ tvätt	Våtrumsgolvmatte	Våtrumsskiva	Gipsplank
Vardagsrum	Ekparkett	Målad gips	Gipsplank
Sovrum	Ekparkett	Målad gips	Gipsplank
Förråd, klädammare	Ekparkett	Målad gips	Gipsplank

C BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Anskaffningskostnad för föreningens fastigheter, som skett genom köp av aktiebolaget Karusellen Mark i Nora AB 5 970 000 kr

Entreprenadkontrakt med OBOS Bostadsutveckling AB (inklusive entreprenadkostnad, anslutningsavgifter, bygglov, kontroll, besiktning, konsulter, räntor, lagfart, försäljningskostnad, övriga bankkostnader, inteckningskostnad och moms) samt 75 000 kr i föreningens kassa på avräkningsdagen 42 905 000 kr

Beräknad anskaffningskostnad 48 875 000 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 18 500 000 kr
Fördelning, amortering och räntor enligt punkt E

Insatser 30 375 000 kr

Summa beräknad finansiering 48 875 000 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	6 167 000	1 år	2,21	rak 120 år	136 291	51 392	187 683
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	6 167 000	2 år	2,25	rak 120 år	138 758	51 392	190 150
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	6 166 000	4 år	2,36	rak 120 år	145 518	51 383	196 901
Summa lån	18 500 000	snitt	2,27%		420 567	154 167	574 734
Insatser (och ev upplåtelseavgifter)	30 375 000						
Föreningens projektkostnad	48 875 000						
Kapitalutgifter					420 567	154 167	574 734
Driftskostnader, föreningens gemensamma						66 kr/m2 BOA	111 900
Fondavsättning, yttre fastighetsunderhåll						40 kr/m2 BOA	67 000
Summa årsutbetalningar och fondavsättningar							753 634

Beräkningarna baseras på första året efter investeringslånets utbetalning.

Ränteutgift för totalt lån om 18 500 000 kr	kronor
snittränta, 2,27 %	420 567
Amortering 120 år	154 167

Beräknad kapitalutgift år 1 **574 734**

Avsättning till fond för fastighetsunderhåll (30 kr/m ² BOA)	67 000
Driftkostnader och övriga kostnader	111 900
IT, kabel-TV, Bredband	37 600
Vatten, avlopp	102 000
Avfallshantering	21 300
Fastighetsavgift (utgår ej de 15 första kalenderåren)	0
År 16 beräknas fastighetsavgiften till 75 000 kr	

**Summa beräknade årliga utbetalningar och fondavsättningar
totalt år 1** **914 534**

Föreningen beräknas vid övertagandet ha en likviditet på 75 000 kr. Räntan beräknas som av bankens offererade ränta + räntereserv. Räntan och amorteringen är redovisad med OBOS Bankens offert daterad 2021-08-10 som grund och med ett påslag på räntan om 1,20 %-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) 42 905 000 kr. Beräknad avskrivningsperiod 120 år, eller ca 358 000 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 År 1	
Driftskostnader		
<i>Förvaltningskostnader</i>		
Ekonomisk förvaltning	31 300	
Styrelsearvoden inkl soc kost	8 000	
Revision	17 000	
Fastighetsförsäkring	23 600	
Övriga förvaltningskostnader		
<i>Förbrukningskostnader</i>		
Värme, varmvatten (köpt el)	12 000	Åvilar br-havaren
El, gemensam		Åvilar br-havaren
Hushållsel	5 000	
Sopning av gata, sandning/snörojning		
Övriga förbrukningskostn.		
<i>Skötsel</i>		
Trädgård, gemensamma ytor	2 000	
Gemensamhetsanläggning	9 000	
Driftsreserv	4 000	
Summa	111 900	
Vatten, avlopp	102 000	Faktureras från föreningen månadsvis
IT, kabel-TV, Bredband	37 600	Faktureras från föreningen månadsvis
Avfallshantering	21 300	Faktureras från föreningen månadsvis
Totalt	272 800	

Föreningens driftkostnader år 1 är beräknade efter kostnadsläge augusti 2021.

Varje bostadsrättshavare

- bör teckna egen hemförsäkring
- ansvarar för skötsel och underhåll av tomtmark i anslutning till lägenheten
- har eget abonnemang gällande förbrukning av hushållsel
- debiteras, från föreningen, avfallshantering, vatten/avlopp, IT, kabel-TV, bredband enligt schablon

2021092102283

Nyckeltal i kr per kvadratmeter BOA (kronor)
(Beräknat på en BOA om 1 683 kvm)

	kr/kvm
Anskaffningskostnad	29 040
Belåning (slutfinansiering)	10 992
Insats	18 048
Årsavgift, snitt	462
Föreningens driftkostnad	66
Föreningens driftkostnad vatten, avfallshantering, IT, kabel-TV, bredband	96
Lägenhetsinnehavarnas beräknade drift	214
Avsättning till yttre underhåll	40
Avskrivning byggnader	213
Amortering	92

¹⁾ Kostnaden för IT, kabel-TV, bredband som debiteras från föreningen ingår i bostadsrättshavarens drift.



F FÖRENINGENS ÅRLIGA INBETALNINGAR

Beräkningarna baseras på första årets inbetalningar.

	<u>kronor</u>
Årsavgifter, 15 st lägenheter	777 067
Vatten/avlopp	102 000
It, kabel-TV, bredband	37 600
Avfallshantering	21 300
Summar beräknade årliga inbetalningar, totalt år 1	937 967

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. Sop kr/mån	Kostnad ber. IT kr/mån	Summa beräknad månads kostnad
01-1001	107	1 995 000	18 645	6,42%	49 884	4 157	466	530	540	530	118	209	6 084
01-1002	107	1 945 000	18 178	6,42%	49 884	4 157	466	530	540	530	118	209	6 084
01-1003	107	1 945 000	18 178	6,42%	49 884	4 157	466	530	540	530	118	209	6 084
01-1004	107	1 945 000	18 178	6,42%	49 884	4 157	466	530	540	530	118	209	6 084
01-1005	107	1 995 000	18 645	6,42%	49 884	4 157	466	530	540	530	118	209	6 084
02-1001	120	2 195 000	18 292	7,04%	54 686	4 557	456	594	606	594	118	209	6 679
02-1002	120	2 195 000	18 292	7,04%	54 686	4 557	456	594	606	594	118	209	6 679
03-1001	107	1 995 000	18 645	6,42%	49 884	4 157	466	530	540	530	118	209	6 084
03-1002	107	1 945 000	18 178	6,42%	49 884	4 157	466	530	540	530	118	209	6 084
03-1003	107	1 945 000	18 178	6,42%	49 884	4 157	466	530	540	530	118	209	6 084
03-1004	107	1 995 000	18 645	6,42%	49 884	4 157	466	530	540	530	118	209	6 084
04-1001	120	2 095 000	17 458	7,04%	54 686	4 557	456	594	606	594	118	209	6 679
04-1002	120	2 045 000	17 042	7,04%	54 686	4 557	456	594	606	594	118	209	6 679
04-1003	120	2 045 000	17 042	7,04%	54 686	4 557	456	594	606	594	118	209	6 679
04-1004	120	2 095 000	17 458	7,04%	54 686	4 557	456	594	606	594	118	209	6 679
Justering													
BOA	1 683	30 375 000		100,00%	777 067								
Antal	15												

Talen i tabellen ovan kan vara justerade.

Kostnad för bostadsrättshavarnas egen värme- och elförbrukning ingår inte i årsavgiften men redovisas som preliminär beräkning i orangemarkerat fält ovan. Kostnaden för vatten/avlopp, IT, kabel-TV och bredband kommer att faktureras från föreningen tillsammans med månadsavin. Kostnaden kan variera för olika hushåll exempelvis beroende på antalet boende och konsumtionsmönster.

Andelstalet är beräknat med 80 % på bostadens bostadsyta och 20% på antalet lägenheter och är ett tal för beräkning av årsavgiften.

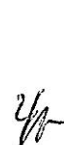


H EKONOMISK PROGNOIS

Ekonomisk likviditetsprognos (tusental kronor)

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Utbetalningar								
Räntor ¹⁾	421	417	414	410	407	492	555	530
Amortering ²⁾	154	154	154	154	154	154	154	154
Driftskostnader ⁴⁾	112	114	116	119	121	124	136	151
IT, kabel-TV, bredband ⁴⁾	38	38	39	40	41	42	46	51
Vatten, avlopp ⁴⁾	102	104	106	108	110	113	124	137
Avfallshantering ⁴⁾	21	22	22	23	23	24	26	29
Fastighetsavgift								155
Summa årsutbetalningar	848	849	852	854	856	947	1 042	1 206
Inbetalningar								
Årsavgifter ⁵⁾	777	793	808	825	841	858	947	1 046
Årsavgifter kr/m2	462	471	480	490	500	510	563	621
IT, kabel-TV, bredband ⁴⁾	38	38	39	40	41	42	46	51
Vatten, avlopp ⁴⁾	102	104	106	108	110	113	124	137
Avfallshantering ⁴⁾	21	22	22	23	23	24	26	29
Årets nettobetalingar	90	107	124	142	159	89	102	56
Föreningens kassa								
Ingående saldo	75							
Kassabehållning ⁶⁾	165	273	397	539	698	786	685	1 363
Varav ackumulerad avsättning till yttre underhållsfond ³⁾	67	136	207	280	356	433	106	553

Bokföringsmässig resultatprognos (tusentals kronor)

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Kostnader								
Räntor ¹⁾	421	417	414	410	407	492	555	530
Avsättning underhållsfond ³⁾	67	68	70	71	73	74	82	90
Driftskostnader ⁴⁾	112	114	116	119	121	124	136	151
IT, kabel-TV, bredband ⁴⁾	38	38	39	40	41	42	46	51
Vatten, avlopp ⁴⁾	102	104	106	108	110	113	124	137
Avfallshantering ⁴⁾	21	22	22	23	23	24	26	29
Fastighetsavgift								155
Avskrivning byggnader 120 år	358	358	358	358	358	358	358	358
Summa årskostnader	1 118	1 122	1 125	1 129	1 132	1 225	1 327	1 500
Intäkter								
Årsavgifter ⁵⁾	777	793	808	825	841	858	947	1 046
IT, kabel-TV, bredband ⁴⁾	38	38	39	40	41	42	46	51
Vatten, avlopp ⁴⁾	102	104	106	108	110	113	124	137
Avfallshantering ⁴⁾	21	22	22	23	23	24	26	29
Bokföringsmässigt resultat	-180	-165	-149	-133	-117	-189	-184	-238
Ackumulerat resultat	-180	-345	-495	-628	-745	-934	-1 698	-2 472

Förutsättningar för prognos och känslighetsanalys

1) Räntesats under prognosperioden är år 1-5 2,27%, år 6-10 2,77% och år 11-16 3,27%.

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.

Årsavgiften beräknas behöva ökas ytterligare år 16 för att möta fastighetsavgiften.

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 750 000 kr 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

2021092102288

Räntescenarios

Snittränta i prognosen år 1-5 ca 2,27%

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	352	462	572
2	362	471	580
3	372	480	588
4	383	490	597
5	394	500	606
6	404	510	615
11	462	563	664
16	525	621	718

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	462	462	462
2	470	471	472
3	478	480	483
4	487	490	493
5	495	500	504
6	504	510	516
11	551	563	576
16	602	621	644

Exempel: Årsavgiftsförändring per lägenhet

107 m² per år/mån

1 % lägre ränta, avgår	11 762 / 980
1 % högre ränta, tillkommer	11 762 / 980
2 % högre ränta, tillkommer	23 523 / 1 960
3 % högre ränta, tillkommer	35 285 / 2 940

J SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- 1 Kostnad för värme- och elförbrukning skall erläggas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören. Kostnaden för avfallshantering, vatten, tv, telefon och bredband faktureras från föreningen till bostadsrättshavaren tillsammans med månadsavgiften.
- 2 Föreningens lägenheter kommer att upplåtas med ett utförande i enlighet med de entreprenadkontrakt som har upprättats mellan Bostadsrättsföreningen Karusellen och OBOS Bostadsutveckling AB.
- 3 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.
- 4 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.

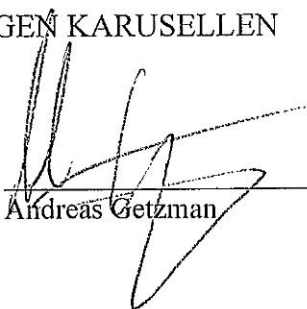
Styrelsen ansöker samtidigt om tillstånd hos Bolagsverket att uppbära insatser om 30 375 000 kr från köpare av bostadsrättslägenheter i föreningens fastighet.

Nora 18 augusti 2021

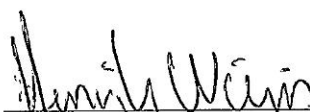
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KARUSELLEN



Bo Wolwan



Andreas Getzman



Henrik Wirén

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Karusellen, med org.nr 769638-3269, 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.

Stockholm 2021-08-31



Per Envall
Civilekonom
Gar-Bo Besiktning AB



Maximilian Stea
Jur kand
Gar-Bo Besiktning AB

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärdade intyg angående ekonomiska planer. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

Bilaga 1

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan dat. 2021-08-18

Stadgar för Brf Karusellen registrerade 2020-01-22

Registreringsbevis för Brf Karusellen

Bygglov dat. 2020-04-09

Totalentreprenadkontrakt avseende uppförande av 15 bostadslägenheter på del av Stensnäs 1:93 i Nora kommun, tecknat mellan OBOS Bostadsutveckling AB och Brf Karusellen dat. 2020-10-22

Köpekontrakt och köpebrev tecknat mellan OBOS Mark AB och Karusellen mark i Nora AB avseende fastigheten Stensnäs 1:93, Nora kommun dat. 2021-08-01

Transportköp av ovan affär på oförändrade villkor till Brf Karusellen dat. 2021-08-15

Aktieöverlåtelseavtal gällande samtliga aktier i Karusellen mark i Nora AB tecknat mellan Myresjö Bostadsutveckling 22 AB och Brf Karusellen dat. 2021-08-04

Offert för finansieringen av Brf Karusellen dat. 2021-08-10

Utdrag ur fastighetsregistret

Handwritten signatures and initials, including a large stylized signature and the initials 'MS'.