

2 juni 2023

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BLÅBÄRSSKOGEN I SALA

S A L A K O M M U N

ORG NR: 769639-7335



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 Blåbärsskogen i Sala, org. nr. 769639–7335, i Sala kommun som registrerats hos Bolagsverket 2021-03-24 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Bebyggelsen utgörs av 23st radhus varav 4st om 137 kvm i två plan, 5st om 107kvm i två plan och 14st om 120 kvm i två plan med tillhörande komplementbyggnader i form av förråd.

Byggplatsarbetena startades under Q2 2023, inflyttning i lägenheterna beräknas preliminärt ske mellan januari och mars 2024.

Upplåtelse beräknas ske under juni 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 driftskostnader etc. grundar sig på kostnadsläge juni 2023.

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, överförts 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 säljer hel eller del av sin fastighet. Bokföringsmässigt värderas därför skatten till 0 kr. Den idag bedömda latent skatten uppskattas till ca 1,8 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: Sala Björnbäret 11, Sala kommun. Innehas med äganderätt

Adress: Björnbärsgratan 2–36, 40–48, 733 37 Sala

Fastighetens areal: Totalt 8 078 kvm

Bostadsarea : 2 763 kvm BOA, uppmätt på ritning

Bygglov: Beviljat 2022-07-01

Bebyggelsen utgörs av 5 huskroppar med sammanlagt 23 lägenheter, samt komplementbyggnader i form av förråd.

Tomtmark/trädgård

Till varje bostad ingår i upplåtelsen tomtmark/trädgård som på vissa delar avgränsas med häck. Det åvilar respektive bostadsrättshavare att ansvara för skötsel och underhåll av trädgård, uteplats och övriga markytor inom den egna "tomten".

Parkering och förråd

Till varje lägenhet hör minst en parkeringsplats intill bostaden eller på parkeringsyta. Ytterligare parkeringsplatser finns i anslutning till bostäderna. Samtliga lägenheter har ett eget utvändigt förråd i nära anslutning till lägenheten i form av komplementbyggnad.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen ingår i en gemensamhetsanläggning avseende gemensam väg, el, snöröjning och sopning.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Antal våningar	2
Grundläggning	Betongplatta på mark och isolergrund
Stomme	Prefabricerade volymbyggda träelement
Bjälklag	Prefabricerade träelement
Yttertak	Prefabricerade fackverkstakstolar med betongpannor
Fasad	Liggande träpanel
Dörrsnickerier	NorDan, entrédörr
Fönster	Trä- och aluminiumfönster av fabrikat Elitfönster
Innerväggar i lägenhet	Prefabricerade träelement
Kök	Fabrikat Vedum
Uppvärmningssystem	Frånluftsvärmepump (Nibe 730).
Ventilation	Frånluftsventilation
TV/data/tele	Fiber

Förråd

Grundläggning:	Platta på mark
Yttervägg:	Isolerad träregelstomme
Yttertak:	Betongtakpannor
Dörr:	NorDan

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entré, kapprum	Ekparkett	Vitmålad gips	Folierad spånskiva, målad
Kök	Ekparkett	Vitmålad gips	Folierad spånskiva, målad
Bad, wc/dusch/tvätt	Våtrumsmatta	Våtrumsskiva	Folierad spånskiva, målad
Vardagsrum	Ekparkett	Vitmålad gips	Folierad spånskiva, målad
Sovrum	Ekparkett	Vitmålad gips	Folierad spånskiva, målad
Klädkammare	Ekparkett	Vitmålad gips	Folierad spånskiva, målad

C BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Anskaffningskostnad för föreningens fastigheter, som skett genom köp av aktiebolaget Blåbärsskogen Mark i Sala AB 12 080 000 kr

Entreprenadkontrakt med OBOS Bostadsutveckling AB (inklusive entreprenadkostnad, anslutningsavgifter, bygglov, kontroll, besiktning, konsulter, räntor, lagfart, försäljningskostnad, övriga bankkostnader, inteckningskostnad och moms) samt 115 000 kr i föreningens kassa på avräkningsdagen 72 800 000 kr

Beräknad anskaffningskostnad 84 880 000 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 32 000 000 kr
Fördelning, amortering och räntor enligt punkt E

Insatser 52 880 000 kr

Summa beräknad finansiering 84 880 000 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	Löptid år	Bindn.tid	Ränta %	Amortering	Ränta kronor	Amort kronor	Summa kronor
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	10 667 000	120	4 år	4,50	rak 120 år	480 015	88 892	568 907
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	10 667 000	120	5 år	4,50	rak 120 år	480 015	88 892	568 907
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	10 666 000	120	7 år	4,50	rak 120 år	479 970	88 883	568 853
Summa lån	32 000 000		snitt	4,50%		1 440 000	266 667	1 706 667
Insatser (och ev upplåtelseavgifter)	52 880 000							
Föreningens projektkostnad	84 880 000							
Kapitalutgifter						1 440 000	266 667	1 706 667
Driftskostnader, föreningens gemensamma						81 kr/m ² BOA		223 000
Fondavsättning, yttre fastighetsunderhåll						40 kr/m ² BOA		111 000
Summa års utbetalningar och fondavsättningar								2 040 667

Beräkningarna baseras på första året efter investeringslånets utbetalning.

Ränteutgift för totalt lån om 32 000 000 kr kronor
 Snittränta, 4,50 % 1 440 000
 Amortering 120 år, enligt erhållen offert 266 667

Beräknad kapitalutgift år 1 1 706 667

Driftkostnader och övriga kostnader 223 000
 Avsättning till fond för fastighetsunderhåll (40 kr/m² BOA) 111 000
 Fastighetsavgift (utgår ej de 15 första kalenderåren) 0
 År 16 beräknas fastighetsavgiften till 287 000 kr

**Summa beräknade årliga utbetalningar och fondavsättningar
totalt år 1 2 040 667**

Föreningen beräknas vid övertagandet ha en likviditet på 115 000 kr. Räntan beräknas som av bankens offererande ränta + räntereserv. Räntan och amortering är redovisad med offert från OBOS banken daterad 2023-05-30 som grund och med ett påslag på räntan om 0,27%-enheter 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. Föreningen kan välja att inte binda större delar av lånet på längre tid på grund av det osäkra ränteläget.

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) 72 800 000 kr. Beräknad avskrivningsperiod 120 år, eller ca 607 000 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

Driftskostnader	Föreningens kostnader År 1
<i>Förvaltningskostnader</i>	
Ekonomisk förvaltning	45 000
Styrelsearvoden inkl soc kost	15 000
Revision	15 000
Fastighetsförsäkring	40 000
<i>Förbrukningskostnader</i>	
Värme, varmvatten (köpt el)	Åvilar br-havaren
Vatten, avlopp	Åvilar br-havaren
El, gemensam	15 000
Hushållsel	Åvilar br-havaren
Sophämtning, avfall	26 000
Sopning av gata, sandning/snöröjning	25 000
IT, kabel-TV, bredband	Åvilar br-havaren
<i>Skötsel</i>	
Trädgård, gemensamma ytor	20 000
Driftsreserv	22 000
Summa	223 000

Föreningens driftkostnader år 1 är beräknade efter kostnadsläge juni 2023.

Varje bostadsrättshavare

- bör teckna egen hemförsäkring
- ansvarar för skötsel och underhåll av värme-, ventilation-, och varmvattenproducerande anläggning samt framtida utbyte
- ansvarar för skötsel och underhåll av tomtmark i anslutning till lägenheten
- har eget abonnemang gällande förbrukning av värme, varmvatten, vatten,avlopp hushållsel samt avseende data, tele och tv

Nyckeltal i kr per kvadratmeter BOA (kronor)

(beräknat på en BOA om 2 763 kvm)

	kr/kvm
Anskaffningskostnad	30 720
Belåning (slutfinansiering)	11 582
Insats	19 139
Årsavgift, snitt	681
Föreningens driftkostnad	81
Lägenhetsinnehavarnas beräknade drift	223
Avsättning till yttre underhåll	40
Avskrivning byggnader	220
Amortering	97

Övriga nyckeltal

Nettoskuldsättning per lägenhet 107 kvm utifrån andelstal	1 265 084
Nettoskuldsättning per lägenhet 120 kvm utifrån andelstal	1 385 100
Nettoskuldsättning per lägenhet 137 kvm utifrån andelstal	1 542 044
Belåning i förhållande till anskaffningskostnad	37,7%

F FÖRENINGENS ÅRLIGA INBETALNINGAR

Beräkningarna baseras på första årets inbetalningar.

kronor

Årsavgifter, 23st lägenheter

1 880 667

Summar beräknade årliga inbetalningar, totalt år 1

1 880 667

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	137	2 595 000	18 942	4,8363%	90 954	7 580	664	764	496	826	455	10 121
01-1002	120	2 395 000	19 958	4,3440%	81 697	6 808	681	670	434	724	398	9 034
01-1003	120	2 395 000	19 958	4,3440%	81 697	6 808	681	670	434	724	398	9 034
01-1004	120	2 395 000	19 958	4,3440%	81 697	6 808	681	670	434	724	398	9 034
01-1005	137	2 595 000	18 942	4,8363%	90 954	7 580	664	764	496	826	455	10 121
02-1001	120	2 345 000	19 542	4,3440%	81 697	6 808	681	670	434	724	398	9 034
02-1002	120	2 195 000	18 292	4,3440%	81 697	6 808	681	670	434	724	398	9 034
02-1003	120	2 195 000	18 292	4,3440%	81 697	6 808	681	670	434	724	398	9 034
02-1004	120	2 345 000	19 542	4,3440%	81 697	6 808	681	670	434	724	398	9 034
03-1001	120	2 450 000	20 417	4,3440%	81 697	6 808	681	670	434	724	398	9 034
03-1002	120	2 250 000	18 750	4,3440%	81 697	6 808	681	670	434	724	398	9 034
03-1003	120	2 250 000	18 750	4,3440%	81 697	6 808	681	670	434	724	398	9 034
03-1004	120	2 450 000	20 417	4,3440%	81 697	6 808	681	670	434	724	398	9 034
04-1001	137	2 550 000	18 613	4,8363%	90 954	7 580	664	764	496	826	455	10 121
04-1002	120	2 295 000	19 125	4,3440%	81 697	6 808	681	670	434	724	398	9 034
04-1003	120	2 295 000	19 125	4,3440%	81 697	6 808	681	670	434	724	398	9 034
04-1004	120	2 295 000	19 125	4,3440%	81 697	6 808	681	670	434	724	398	9 034
04-1005	137	2 550 000	18 613	4,8363%	90 954	7 580	664	764	496	826	455	10 121
05-1001	107	2 095 000	19 579	3,9676%	74 618	6 218	697	597	387	645	355	8 203
05-1002	107	1 950 000	18 224	3,9676%	74 618	6 218	697	597	387	645	355	8 203
05-1003	107	1 950 000	18 224	3,9676%	74 618	6 218	697	597	387	645	355	8 203
05-1004	107	1 950 000	18 224	3,9676%	74 618	6 218	697	597	387	645	355	8 203
05-1005	107	2 095 000	19 579	3,9676%	74 618	6 218	697	597	387	645	355	8 203
BOA	2 763	52 880 000		100,00%	1 880 667							
Antal	23											

Talen i tabellen ovan kan vara justerade.

Kostnad för bostadsrättshavarnas egen värme, varmvatten, vatten, avlopp - 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.

Boa är avrundat neråt till närmaste heltal. Andelstalet är beräknat som 80% baserat på bostadens bostadsyta och med 20% som ett fast tal för varje lägenhet.

H EKONOMISK PROGNO**Ekonomisk likviditetsprognos (tusental kronor)**

Utbetalningar	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Räntor ¹⁾	1 440	1 428	1 416	1 404	1 392	1 533	1 613	1 540
Amortering ²⁾	267	267	267	267	267	267	267	267
Driftskostnader ⁴⁾	223	227	232	237	241	246	272	300
Fastighetsavgift								287
Summa årsutbetalningar	1 930	1 922	1 915	1 907	1 900	2 046	2 152	2 394
Inbetalningar								
Årsavgifter ⁵⁾	1 881	1 918	2 057	2 098	2 140	2 183	2 410	2 660
Årsavgifter kr/m ²	681	694	744	759	774	790	872	963
Kassatillskott ⁶⁾	160	160						
Årets nettobetalningar	111	156	142	190	240	136	258	266
Föreningens kassa								
Ingående saldo	115							
Kassabehållning ⁷⁾	226	382	524	715	954	1 091	1 222	3 103
Varav ackumulerad avsättning till yttre underhållsfond ³⁾	111	225	343	464	589	718	218	961

Bokföringsmässig resultatprognos (tusentals kronor)

Kostnader	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Räntor ¹⁾	1 440	1 428	1 416	1 404	1 392	1 533	1 613	1 540
Avsättning underhållsfond ³⁾	111	113	115	118	120	123	135	149
Driftskostnader ⁴⁾	223	227	232	237	241	246	272	300
Fastighetsavgift								287
Avskrivning byggnader 120 år	607	607	607	607	607	607	607	607
Summa årskostnader	2 381	2 375	2 370	2 365	2 360	2 509	2 627	2 884
Intäkter								
Årsavgifter ⁵⁾	1 881	1 918	2 057	2 098	2 140	2 183	2 410	2 660
Kassatillskott ⁶⁾	160	160						
Bokföringsmässigt resultat	-340	-297	-314	-267	-220	-326	-217	-223
Akkumulerat resultat	-340	-637	-951	-1 218	-1 438	-1 765	-2 784	-3 321

Förutsättningar för prognos och känslighetsanalys

1) Räntesats under prognosperioden är år 1-5 4,5%, år 6-10 5,0% samt år 11-16 5,5%.

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 år 1 och 2 är baserad efter avdrag av kassatillskott med en ökning år 2 av avgiften med antagen inflation. Årsavgiften är beräknad att öka med ca 7 % år 3. Åren 4-16 beräknas avgiften öka med antagen inflation 2% per år.

6) Tilläggsavtal tecknas mellan föreningen och OBOS för ökade räntekostnader mellan kostnadskalkyl och ekonomisk insättning. Insättningen kommer ske kvartalsvis från OBOs till föreningens konto under 24 månader.

7) 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 1,2 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

Räntescenarier

Snittränta i prognosen år 1-5 ca 4,50%

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	565	681	796
2	579	694	809
3	630	744	858
4	646	759	872
5	662	774	886
6	679	790	901
11	766	872	978
16	862	963	1 064

Inflations scenarier

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	681	681	681
2	693	694	695
3	742	744	747
4	756	759	763
5	769	774	780
6	783	790	797
11	858	872	887
16	941	963	989

Exempel: Årsavgiftsförändring per lägenhet 137 m² per år/mån

1 % lägre ränta, avgår	15 867 / 1 322
1 % högre ränta, tillkommer	15 867 / 1 322
2 % högre ränta, tillkommer	31 734 / 2 644
3 % högre ränta, tillkommer	47 600 / 3 967

J SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- 1 Kostnad för värme, varmvatten, vatten, avlopp - elförbrukning, samt IT, kabel-tv, bredband skall erläggas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören.
- 2 Föreningens lägenheter kommer att upplåtas med ett utförande i enlighet med det entreprenadkontrakt som skall upprättas mellan Bostadsrättsföreningen Blåbärsskogen i Sala och OBOS Bostadsutveckling AB. Bostadsrättshavare som därutöver, med styrelsens tillstånd, önskar komplettera med ytterligare tillval svarar själv därför genom tillvalsavtal med totalentreprenören, 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 52 880 000kr från köpare av bostadsrättslägenheter i föreningens fastighet.

Enligt digital signering

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BLÅBÄRSSKOGEN I SALA

Göran Olsson

Bo Wolwan

Niklas Ericsson

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Blåbärsskogen i Sala, med org.nr 769639-7335 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

Annette Andersson
Civilekonom
Annan utveckling 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 2021-03-24

Registreringsbevis för Föreningen

Bygglov dat. 2022-07-01

Totalentreprenadkontrakt dat. 2023-06-13

Tilläggsavtal räntekompensation dat. 2023-06-13

Aktieöverlåtelseavtal inkl bilagor dat. 2023-05-20

Köpekontrakt dat. 2023-01-05 och köpebrev dat. 2023-03-08

Transportköp dat. 2023-05-25

Offert för finansieringen av Föreningen dat. 2023-05-31

Utdrag ur fastighetsregistret



Verifikat

Transaktion 09222115557494653870

Dokument

Brf Blåbärsskogen i Sala ek plan inkl intyg

Huvuddokument

15 sidor

Startades 2023-06-13 10:41:46 CEST (+0200) av Per
Envall (PE)

Färdigställt 2023-06-20 14:33:33 CEST (+0200)

Signerande parter

Per Envall (PE)

GarBo

per.envall@gar-bo.se

+46706647348

Signerade 2023-06-20 13:32:39 CEST (+0200)

Annette Andersson (AA)

annette@annanutveckling.se

Signerade 2023-06-20 14:33:33 CEST (+0200)

Göran Olsson (GO)

goran.olsson@mrbostadsratt.se

Signerade 2023-06-16 11:43:08 CEST (+0200)

Bo Wolwan (BW)

epost@wolwan.se

Signerade 2023-06-13 11:47:58 CEST (+0200)

Niklas Eriksson (NE)

niklas.ericsson@obos.se

Signerade 2023-06-20 13:29:01 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>

