

Ekonomisk plan Bostadsrättsföreningen Bjelkes i Vårgårda

Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Bjelkes i Vårgårda, Vårgårda Kommun,
organisationsnummer 769640-6128



Innehållsförteckning

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv
- D. Finansieringsplan
- E. Beräkning av föreningens löpande kostnader och intäkter, år 1
- F. Lägenhetsredovisning och nyckeltal
- G. Ekonomisk prognos
- H. Känslighetsanalys

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Bjelkes i Vårgårda, Vårgårda kommun, som har registrerats hos Bolagsverket 2021-11-23 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen låter bygga 55 bostadsrätter på fastigheten Hyvlaren 4 i Vårgårda kommun. Slutbesiktning kommer att ske under kvartal två och tre 2023 i två olika etapper.

Byggstart påbörjades under april månad 2022. Upplåtelseavtal för lägenheterna tecknas under kvartal två 2023 när föreningen fått en intygad samt hos Bolagsverket registrerad ekonomisk plan. Tillträdet beräknas ske i samband med upplåtelse.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § Bostadsrättslagen har styrelsen upprättat denna ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i den ekonomiska planen grundar sig ifråga om kostnader för fastighetens förvärv på nedan redovisad upphandling. Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader etc. grundar sig på vid tiden för den ekonomiska planens upprättande kända förhållanden.

Gar-Bo Försäkring AB garanterar säkerhet för återbetalning av insatser enligt 4 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) samt återbetalning av förskott enligt 5 kap 5§ bostadsrättslagen.

Byggnadsprojektet uppförs på totalentreprenad av Rydlers Bygg AB org.nr 556220-4106 på uppdrag av Bostadsrättsföreningen Bjelkes i Vårgårda org.nr 769640-6128.

Förvärv av fastigheten har skett genom förvärv av aktier i Asklanda Bostads AB org.nr 559085-6562. Avtalsvillkoren regleras i aktieöverlåtelseavtalet mellan bostadsrättsföreningen och ägaren till bolaget: Asklanda Holding 2 AB org.nr 556994-6857. Efter förvärvet av aktierna gjordes har också överlåtelse av fastigheten skett till föreningen.

Om bostadsrättsföreningen upphör med all verksamhet och avyttrar fastigheten eller del av fastigheten så uppkommer en skatt av tidigare aktieförvärv. Denna latent skatteskuld beräknas till 1 792 200 kr, bokföringsmässigt värderas den till 0 kr.

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 1 380 000 kr.

Bolaget Asklanda Bostads AB, org.nr 559085-6562, har likviderats.

Styrelsen har accepterat bankoffert från Sparbanken Alingsås AB.

Säljarna av aktierna garanterar att osålda lägenheter kommer att förvärfvas.

Den ekonomiska planen grundar sig på BNAR2016:10.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Hylvaren 4, Vårgårda kommun
Adress	Parkgatan 12, 447 31 Vårgårda
Tomtareal	Cirka 3 700 m ² .
Bostadsarea	3 170 m ² (Boa enligt ritning)
Antal bostadslägenheter	55 bostäder i ett flerbostadshus
Antal byggnader för bostadsändamål	1
Övriga byggnader	1 carport med 18 p-platser
Utformning	Bostadshuset har tre till fem våningar. Två trapphus med hiss. Teknikrum och lägenhetsförråd på vindsvåning.
Byggnadsår	Nybyggnadsår 2023
Bygglov	Beviljat bygglov erhöles 2021-05-27 av Vårgårda kommun. Detaljplan för Vårgårda Hylvaren fem m fl, Vårgårda tätort och kommun, antagen 2019-12-03
Detaljplan	
Fastighet	Innehas med äganderätt

Gemensamma anordningar

Vatten/avlopp	
Uppvärmning	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet. Varmvatten mäts individuellt.
El	Fjärrvärme med golvvärme plan ett och radiatorer övriga plan
Ventilation	En fastighetsmätare i huset. Individuellt abonnemang för resp.lägenhet.
Hiss	Gemensamma FTX-aggregat
TV/bredband/telefoni	Linhiss
Tvättstuga	Via fiber, ingår ej i månadsavgift
Sophantering	Nej. Varje lägenhet har tvättmaskin och torktumlare eller kombimaskin. Gemensamma kärl i miljörum för sopor och kompost

Gemensamma anordningar på tomtmark

Parkeringsplatser	18 p-platser i carport, 23 p-platser inkl. 1 hkp-parkering. Avgift för plats i carport 300 kr per månad. Avgift för angiven p-plats 150 kr per månad.
Parkeringsytor och gångvägar	Asfalt, plattor och grus
Belysning	Utgår från svensk standard

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Betongplatta med kantförstyvning och cellplastisolering.
Stomme	Betong
Bjälklag	Betong
Vindsbjälklag	Betong
Yttertak	Papp och shingel
Ytterväggar	Betong
Fönster	Aluminiumbeklädda träfönster
Lägenhetsavskiljande väggar	Betong
Balkonger	Betongplattor med aluminiumräcken
Uteplatser plan 1	Cementplattor / tryckimpregnerat trä
Invändig trappa, trapphus.	Gjuten betong med terrazzo
Hiss	Linhiss
Teknikrum	Plan 1 och vindspan
Elcentral	Utgår från svensk standard
Ventilation	FTX-aggregat

Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Entré	Klinkergolv/parkett, vitmålad vägg, vitmålat tak
Kök och matplats	Parkettgolv, vitmålad vägg, vitmålat tak. Målad MDF-lucka, häll och inbyggnadsugn- samt micro, diskmaskin.
Vardagsrum	Parkettgolv, vitmålad vägg, vitmålat tak
Sovrum	Parkettgolv, vitmålad vägg, vitmålat tak
Badrum	Klinkersgolv, kakel på vägg, vitmålat tak. Duschvägg i glas, tvättställs-kommod, tvättmaskin och torktumlare alternativt kombimaskin.
Klädkammare	Parkettgolv, vitmålad vägg, vitmålat tak
Försäkringar	
Fastighetsförsäkring	Fastigheten är fullvärdesförsäkrad
Styrelse- och ansvarsförsäkring	Har tecknats

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Finansiering sker via insatser och lån som upptas av föreningen

Anskaffningskostnad för fastighet (inkl.lagfart och byggherrekostnader)	19 405 000 kr
Kostnad för totalentreprenad	97 840 000 kr
Kassareserv	100 000 kr
Beräknad slutgiltig anskaffningskostnad	117 345 000 kr

D. Preliminär finansieringsplan Brf Bjelkes i Vårgårda

Lån	Belopp	Bindnings- tid	Räntesats	Ränte- marginal	Kalkylränta
Lån 1 (1/3-del)	14 265 000	3 år	3,95%	0,20%	4,15%
Lån 2 (1/3-del)	14 265 000	4 år	3,78%	0,20%	3,98%
Lån 3 (1/3-del)	14 265 000	5 år	3,67%	0,20%	3,87%
		<i>Snittränta</i>	<i>3,80%</i>	<i>0,20%</i>	<i>4,00%</i>
			Ränta år 1	Amortering år 1*	Summa år 1
Summa	42 795 000 kr		1 711 800 kr	427 950	2 139 750
Insatser	60 230 000 kr				
Upplåtelseavgift	14 320 000 kr				
Summa finansiering	117 345 000 kr				

Villkoren för lånen är baserade på accepterad offert från Sparbanken Alingsås AB, daterad 2023-05-15. Då räntemarknaden har varit mycket volatil den senaste tiden kan räntenivå komma att ändras fram till dess att föreningens lån placeras.

* Amortering beräknas ske med 1 % årligen.

E. Beräkning av föreningens löpande kostnader och intäkter, år 1

Moms är inkluderat i alla förekommande kostnader

Kapitalkostnader		
Räntekostnad	427 950 kr	
Avskrivning*	978 400 kr	
Summa kapitalkostnader (inkl. avskrivning)		1 406 350 kr
Driftkostnader		
Ekonomisk förvaltning/administration	110 000 kr	
Försäkringar	50 000 kr	
Gemensam elförbrukning	45 000 kr	
Sophämtning	65 000 kr	
Fastighetskötsel	150 000 kr	
Uppvärmning (inkl. varmvatten)	230 000 kr	
VA (enligt Svenskt vatten 140 l/pers/dygn) á 35 kr	170 000 kr	
Övrigt löpande underhåll	50 000 kr	
Totalt driftkostnader		870 000 kr
Individuella driftkostnader (vidarefaktureras enl. förbrukning)		
Varmvatten (0,45 m ³ x boa x 90 kr)	130 000 kr	
Totalt individuella driftkostnader		130 000 kr
Avsättningar		
Avsättning till underhållsfond**	125 000 kr	125 000 kr
Övriga kostnader		
Fastighetsavgift*** (eller motsvarande)	0 kr	0 kr
Summa kostnader år 1		2 531 350 kr
Föreningens intäkter		
Årsavgifter****	2 921 970 kr	
Intäkter varmvatten	130 000 kr	
Övr.intäkter, 10 p-platser (150 kr/mån), 18 carportar (300 kr/mån)	82 800 kr	
Summa beräknade intäkter år 1		3 134 770 kr
Beräknat resultat år 1		603 420 kr

* Årlig avskrivning görs linjärt med 1 % av byggnadsvärdet, vilket beräknas till 92 675 000 kr. Avskrivning ingår ej i årsavgiften. Bostadsrättsföreningen tillämpar K2-regelverket.

** Avsättningen är till ca 40 kr per kvadratmeter.

*** Fastighetsavgift är beräknat till 0 kr för de första 15 åren.

**** I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar ska föreningens årliga löpande utgifter täckas av årsavgiften.

Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den, i förhållande till lägenhetens andelstal, kommer att bära sin del av föreningens löpande utgifter, samt amortering och avsättning till fonder.

F. Lägenhetsredovisning Brf Bjelkes i Vårgårda

Lägenhet	Ute-		Lgh-yta	Typ	Andelstal	Grundinsats	Upplåtelse-avgift	Summa insats	Månads-	
	plats	Balkong							avgift 1)	Årsavgift 1)
A 1001	X		107	5 rok	3,375%	2 033 000 kr	137 000 kr	2 170 000 kr	7 081 kr	84 977 kr
A 1004		X	40	2 rok	1,262%	760 000 kr	335 000 kr	1 095 000 kr	3 479 kr	41 747 kr
A 1005		X	72	3 rok	2,271%	1 368 000 kr	127 000 kr	1 495 000 kr	5 200 kr	62 394 kr
A 1006		X	47	2 rok	1,483%	893 000 kr	332 000 kr	1 225 000 kr	3 855 kr	46 264 kr
A 1101		X	107	5 rok	3,375%	2 033 000 kr	12 000 kr	2 045 000 kr	7 081 kr	84 977 kr
A 1102		X	33	1 rok	1,041%	627 000 kr	318 000 kr	945 000 kr	3 103 kr	37 230 kr
A 1103		X	33	1 rok	1,041%	627 000 kr	318 000 kr	945 000 kr	3 103 kr	37 230 kr
A 1104		X	40	2 rok	1,262%	760 000 kr	335 000 kr	1 095 000 kr	3 479 kr	41 747 kr
A 1105		X	72	3 rok	2,271%	1 368 000 kr	127 000 kr	1 495 000 kr	5 200 kr	62 394 kr
A 1106		X	47	2 rok	1,483%	893 000 kr	332 000 kr	1 225 000 kr	3 855 kr	46 264 kr
A 1107		X	47	2 rok	1,483%	893 000 kr	332 000 kr	1 225 000 kr	3 855 kr	46 264 kr
A 1201		X	107	5 rok	3,375%	2 033 000 kr	12 000 kr	2 045 000 kr	7 081 kr	84 977 kr
A 1202		X	33	1 rok	1,041%	627 000 kr	318 000 kr	945 000 kr	3 103 kr	37 230 kr
A 1203		X	33	1 rok	1,041%	627 000 kr	318 000 kr	945 000 kr	3 103 kr	37 230 kr
A 1204		X	40	2 rok	1,262%	760 000 kr	335 000 kr	1 095 000 kr	3 479 kr	41 747 kr
A 1205		X	72	3 rok	2,271%	1 368 000 kr	127 000 kr	1 495 000 kr	5 200 kr	62 394 kr
A 1206		X	47	2 rok	1,483%	893 000 kr	332 000 kr	1 225 000 kr	3 855 kr	46 264 kr
A 1207		X	47	2 rok	1,483%	893 000 kr	332 000 kr	1 225 000 kr	3 855 kr	46 264 kr
A 1301		X	107	5 rok	3,375%	2 033 000 kr	12 000 kr	2 045 000 kr	7 081 kr	84 977 kr
A 1302		X	33	1 rok	1,041%	627 000 kr	318 000 kr	945 000 kr	3 103 kr	37 230 kr
A 1303		X	33	1 rok	1,041%	627 000 kr	318 000 kr	945 000 kr	3 103 kr	37 230 kr
A 1304		X	40	2 rok	1,262%	760 000 kr	385 000 kr	1 145 000 kr	3 479 kr	41 747 kr
A 1305		X	72	3 rok	2,271%	1 368 000 kr	177 000 kr	1 545 000 kr	5 200 kr	62 394 kr
A 1306		X	47	2 rok	1,483%	893 000 kr	382 000 kr	1 275 000 kr	3 855 kr	46 264 kr
A 1307		X	47	2 rok	1,483%	893 000 kr	382 000 kr	1 275 000 kr	3 855 kr	46 264 kr
A 1401		X	107	5 rok	3,375%	2 033 000 kr	142 000 kr	2 175 000 kr	7 081 kr	84 977 kr
A 1402		X	33	1 rok	1,041%	627 000 kr	368 000 kr	995 000 kr	3 103 kr	37 230 kr
A 1403		X	33	1 rok	1,041%	627 000 kr	368 000 kr	995 000 kr	3 103 kr	37 230 kr
B 1001	X		88	4 rok	2,776%	1 672 000 kr	273 000 kr	1 945 000 kr	6 060 kr	72 718 kr
B 1004		X	40	2 rok	1,262%	760 000 kr	335 000 kr	1 095 000 kr	3 479 kr	41 747 kr
B 1005		X	47	2 rok	1,483%	893 000 kr	332 000 kr	1 225 000 kr	3 855 kr	46 264 kr
B 1006		X	78	3 rok	2,461%	1 482 000 kr	113 000 kr	1 595 000 kr	5 522 kr	66 266 kr
B 1007		X	77	3 rok	2,429%	1 463 000 kr	122 000 kr	1 585 000 kr	5 468 kr	65 620 kr
B 1008		X	77	3 rok	2,429%	1 463 000 kr	122 000 kr	1 585 000 kr	5 468 kr	65 620 kr
B 1101		X	88	4 rok	2,776%	1 672 000 kr	223 000 kr	1 895 000 kr	6 060 kr	72 718 kr
B 1102		X	33	1 rok	1,041%	627 000 kr	318 000 kr	945 000 kr	3 103 kr	37 230 kr
B 1103		X	33	1 rok	1,041%	627 000 kr	318 000 kr	945 000 kr	3 103 kr	37 230 kr
B 1104		X	40	2 rok	1,262%	760 000 kr	335 000 kr	1 095 000 kr	3 479 kr	41 747 kr
B 1105		X	47	2 rok	1,483%	893 000 kr	332 000 kr	1 225 000 kr	3 855 kr	46 264 kr
B 1106		X	78	3 rok	2,461%	1 482 000 kr	113 000 kr	1 595 000 kr	5 522 kr	66 266 kr
B 1107		X	77	3 rok	2,429%	1 463 000 kr	122 000 kr	1 585 000 kr	5 468 kr	65 620 kr
B 1108		X	77	3 rok	2,429%	1 463 000 kr	122 000 kr	1 585 000 kr	5 468 kr	65 620 kr
B 1201		X	88	4 rok	2,776%	1 672 000 kr	223 000 kr	1 895 000 kr	6 060 kr	72 718 kr
B 1202		X	33	1 rok	1,041%	627 000 kr	318 000 kr	945 000 kr	3 103 kr	37 230 kr
B 1203		X	33	1 rok	1,041%	627 000 kr	318 000 kr	945 000 kr	3 103 kr	37 230 kr
B 1204		X	40	2 rok	1,262%	760 000 kr	335 000 kr	1 095 000 kr	3 479 kr	41 747 kr
B 1205		X	47	2 rok	1,483%	893 000 kr	332 000 kr	1 225 000 kr	3 855 kr	46 264 kr
B 1206		X	78	3 rok	2,461%	1 482 000 kr	163 000 kr	1 645 000 kr	5 522 kr	66 266 kr
B 1207		X	77	3 rok	2,429%	1 463 000 kr	172 000 kr	1 635 000 kr	5 468 kr	65 620 kr
B 1208		X	77	3 rok	2,429%	1 463 000 kr	172 000 kr	1 635 000 kr	5 468 kr	65 620 kr
B 1301		X	88	4 rok	2,776%	1 672 000 kr	273 000 kr	1 945 000 kr	6 060 kr	72 718 kr
B 1302		X	33	1 rok	1,041%	627 000 kr	368 000 kr	995 000 kr	3 103 kr	37 230 kr
B 1303		X	33	1 rok	1,041%	627 000 kr	368 000 kr	995 000 kr	3 103 kr	37 230 kr
B 1304		X	40	2 rok	1,262%	760 000 kr	385 000 kr	1 145 000 kr	3 479 kr	41 747 kr
B 1305		X	47	2 rok	1,483%	893 000 kr	382 000 kr	1 275 000 kr	3 855 kr	46 264 kr
55	Lgh		3 170		100,00%	60 230 000 kr	14 320 000 kr	74 550 000 kr		2 921 970 kr

1) Avgift inklusive värme, exklusive varmvatten, hushållsel, bredband, TV.*

Nyckeltal

Belåning/m2 Lgh-yta år 1	13 500 kr
Driftkostnad, löpande underhåll inkl. avsättningar/m2 år 1	314 kr
Driftkostnad/m2 Lgh-yta	274 kr
Avsättning/m2 Lgh-yta	39 kr
Anskaffningskostnad inkl kassa/m2 Lgh-yta	37 017 kr
Räntekostnad/m2 Lgh-yta	540 kr
Amortering/m2 Lgh-yta	135 kr
Erforderlig årsavgift/m2 Lgh-yta år 1	922 kr
Enskild kostnad, varmvatten/m2 Lgh-yta	41 kr
Enskild kostnad, el och bredband	95-200 kr
Summa insats och upplåtelseavgift/m2 BOA genomsnitt	23 517 kr

* Bredband tecknas av resp. lägenhetsinnehavare. Kostnaden beräknas till 350 kr per månad och lägenhet. Tillkommande kostnad för el beräknas till 250-350 kr per månad för lägenheter 1-2 rok, till 550-650 kr per månad för lägenheter 3-4 rok, till 800 kr per månad för lägenheter 5 rok. Tillkommande kostnad för vatten beräknas till 18 kr per m2 boa (bostadsyta) per år, vilket ger ca 60 kr per månad för lgh om 40 m2, ca 90 kr per månad lgh om 60 m2 och ca 150 kr per månad lgh om 100 m2. Kostnad för bredband beräknas till 350 kr per månad och lägenhet. Andelstalen viktas baserat på 70 % boa och 30 % direkt andel (1/55) av antalet bostäder i föreningen. Avgiften differentieras därmed så att 70% av avgiften baseras på boa och 30% på respektive lägenhets absoluta andel (1/55 vardera) av föreningens totala antal bostäder. På så vis får de mindre bostäderna något högre avgift medan de större bostäderna får något lägre avgifter i relation till boa.

G. Ekonomisk prognos

Löpande penningvärde

	År 1 (kr)	År 2 (kr)	År 3 (kr)	År 4 (kr)	År 5 (kr)	År 6 (kr)	År 11 (kr)	År 16 (kr)
Kapitalkostnader								
Låneräntor	1 711 800	1 694 700	1 677 600	1 660 400	1 643 300	1 626 200	1 540 600	1 455 000
Avskrivning*	978 400	978 400	978 400	978 400	978 400	978 400	978 400	978 400
Driftkostnader**								
Driftkostnader	870 000	896 000	923 000	951 000	980 000	1 009 000	1 169 000	1 354 000
Övriga kostnader								
Fastighetsavgift***	0	0	0	0	0	0	0	110 000
Summa kostnader	3 560 200	3 569 100	3 579 000	3 589 800	3 601 700	3 613 600	3 688 000	3 897 400
Intäkter								
Årsavgifter	2 921 970	2 980 000	3 040 000	3 101 000	3 163 000	3 226 000	3 562 000	3 933 000
Individuell förbrukning**	130 000	133 900	137 900	142 000	146 300	150 700	174 700	202 500
Parkeringar	82 800	85 300	87 900	90 500	93 200	96 000	111 400	129 000
Summa intäkter	3 134 770	3 199 200	3 265 800	3 333 500	3 402 500	3 472 700	3 848 100	4 264 500
Amorteringar/avsättningar								
Amorteringar lån****	427 950	427 950	427 950	427 950	427 950	427 950	427 950	427 950
Amorteringar lån ackumulerat	427 950	855 900	1 283 850	1 711 800	2 139 750	2 567 700	4 707 450	6 847 200
Avsättningar underhåll**	125 000	128 800	132 700	136 700	140 800	145 000	168 200	195 000
Prognosförutsättningar								
Låneräntor, viktat medel	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Årsavgifter årlig höjning	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Inflation	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Total bostadsrättsarea	3 170	3 170	3 170	3 170	3 170	3 170	3 170	3 170
ÅRSRESULTAT*****	-425 430	-369 900	-313 200	-256 300	-199 200	-140 900	160 100	367 100
ACKUMULERAT ÅRSRESULTAT	-425 430	-795 330	-1 108 530	-1 364 830	-1 564 030	-1 704 930	-1 510 730	122 770
KASSANETTO PER ÅR	125 020	180 550	237 250	294 150	351 250	409 550	710 550	917 550
KASSALIKVIDITET	225 020	405 570	642 820	936 970	1 288 220	1 697 770	4 369 220	8 304 970
VARAV ACKUMULERAD U-FOND*****	125 000	253 800	386 500	523 200	664 000	809 000	1 282 300	1 817 000

* Avskrivning görs linjärt med 1 % av byggnadsvärdet om året. Utbetalning för amortering ingår i årsavgiften.

** Driftkostnader och avsättningar förutsätts följa inflationen.

*** Fastighetsavgift tillkommer år 16 och framåt.

**** Amortering sker linjärt och följer en 100-årig amorteringsplan.

***** Negativt resultat uppstår då avskrivning görs som inte fullt ut täcks av årsavgiften. Detta är endast bokföringsmässigt och påverkar inte föreningens likviditet.

***** Vart 8:e år minskas underhållsfonden pga planerad ommålning.

H. Känslighetsanalys

Löpande penningvärde

Dagens räntenivå 4,00%

Dagens inflationsnivå 3,00%

ÅRSavgIFT	År 1 (kr)	År 2 (kr)	År 3 (kr)	År 4 (kr)	År 5 (kr)	År 6 (kr)	År 11 (kr)	År 16 (kr)
Årsavgift enligt prognos	2 921 970	2 980 000	3 040 000	3 101 000	3 163 000	3 226 000	3 562 000	3 933 000
Årsavgift per m2	922	940	959	978	998	1 018	1 124	1 241
<i>Enligt prognos men med:</i>								
Dagens räntenivå +1%	1 057	1 078	1 099	1 122	1 144	1 167	1 288	1 422
Dagens räntenivå +2%	1 192	1 215	1 240	1 265	1 290	1 316	1 453	1 604
Dagens räntenivå +3%	1 327	1 353	1 380	1 408	1 436	1 465	1 617	1 786
Dagens räntenivå -1%	787	802	819	835	852	869	959	1 059
Dagens räntenivå -2%	652	665	678	692	706	720	795	877
<i>Enligt prognos men med:</i>								
Dagens inflationsnivå +1%	925	943	962	981	1 001	1 021	1 127	1 244
Dagens inflationsnivå +2%	927	946	965	984	1 004	1 024	1 130	1 248
Dagens inflationsnivå -1%	919	937	956	975	995	1 015	1 120	1 237
Dagens inflationsnivå -2%	916	934	953	972	992	1 012	1 117	1 233

Detta dokument har undertecknats digitalt

Underskrifterna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk
Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

FILNAMN

Ekonomisk plan Brf Bjelkes 230516.pdf

ÄRENDET SKAPADES AV

Lars-Erik Wessbo

ÄRENDEREFERENS

1623528

*Följande undertecknare har godkänt innehållet i detta dokument och
försäkrat att lämnade personuppgifter är korrekta.**

Namn: Ann Elisabeth Lindqvist
Identifikationstyp: Svensk e-legitimation **
Datum & Tid: 2023-05-17 16:38:28 +02:00

Namn: STAFFAN MARKLUND
Identifikationstyp: Svensk e-legitimation **
Datum & Tid: 2023-05-19 08:19:14 +02:00

Namn: Björn Arne Sahlin
Identifikationstyp: Svensk e-legitimation **
Datum & Tid: 2023-05-22 09:40:28 +02:00

* För att innehållet i fälten ovan ska vara synligt behöver detta dokument öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.

** Identifiering har gjorts med BankID eller annan e-legitimation som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.

Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Bjelkes i Vårgårda med org.nr 769640-6128, 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 existerar 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

Anette 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
Kostnadskalkyl enligt digital signering
Stadgar för Föreningen registrerade 2021-11-23
Registreringsbevis för föreningen
Bygglov dat. 2021-05-27
Aktieöverlåtelseavtal dat. 2021-11-23
Köpebrev dat. 2021-11-29
Totalentreprenadkontrakt dat. 2021-11-29
Offert för finansieringen av föreningen dat. 2023-05-15
Accept av bankoffert dat. 2023-05-17
Garanti osålda lägenheter
Beräkning av taxeringsvärde
Fastighetsutdrag

Verifikat

Transaktion 09222115557493147083

Dokument

Intyg Ekplan Brf Bjelkes i Vårgårda, Rydlers Bygg, 230522

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2023-05-22 11:04:01 CEST (+0200) av Per Envall (PE)

Färdigställt 2023-05-22 13:06:17 CEST (+0200)

Signerande parter

Per Envall (PE)

GarBo

per.envall@gar-bo.se

+46706647348

Signerade 2023-05-22 11:04:01 CEST (+0200)

Anette Andersson (AA)

annette@annanutveckling.se

Signerade 2023-05-22 13:06:17 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>

