

Ekonomisk plan

Brf Sätöfta Hage

Höörs kommun

769639-8366

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker

A. Allmänna förutsättningar	sid 2
- Tidpunkt för upplåtelse och inflyttning	
- Taxeringsvärde	
- Förvärv av fast egendom	
B. Beskrivning av fastigheterna	sid 3,4
- Kortfattad byggnadsbeskrivning	
C. Beräknade kostnader för föreningens fastigheter	sid 5
D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	sid 5,6
- Kapitalkostnader	
- Driftskostnader	
- Övriga kostnader	
E. Beräkning av föreningens årliga intäkter	sid 7,8
- Nyckeltal	
- Tabell: andelstal, insatser, årsavgifter etc	
F. Ekonomisk prognos	sid 9,10
- Likviditetsprognos	
- Resultatprognos	
- Avskrivningar	
G. Känslighetsanalys	sid 11
H. Särskilda förhållanden	sid 11

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Signering via BankID

Bostadsrättsföreningen Sätöfta Hage

Roger Johansson

Eva Appelfofft

Göran Cornelius

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Sätofta Hage som registrerades hos Bolagsverket 2021-04-20 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

För att kunna teckna upplåtelseavtal i enlighet med bostadsrättslagen 3 kap 1§ har styrelsen upprättat denna ekonomiska plan för föreningens framtida verksamhet, vilken skall granskas enligt bostadsrättslagen. Tillstånd att ta emot insatser kommer att sökas hos Bolagsverket.

Nybyggnadsförsäkring lämnas av Gar-Bo försäkring AB.

I den ekonomiska planen redovisas beräkningar för föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader som grundar sig på förhållanden som gäller februari 2023.

Föreningen tecknar avtal med Sparbanken Skåne i Höör avseende de lån som beräknas upptas för föreningens långfristiga finansiering.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser till bostadsrättshavare, som omnämns i 4 kap 2§ bostadsrättslagen, lämnas genom insatsgaranti utställd av Gar-bo Försäkring AB.

Tidpunkt för upplåtelse och inflyttning med bostadsrätt

Lägenheter i etapp 1 kommer att vara färdigbyggda i maj 2023.
Upplåtelse med bostadsrätt kommer att ske under mars 2023 för etapp 1.

Lägenheter i etapp 2 beräknas vara färdigbyggda i december 2023.
Upplåtelse med bostadsrätt kommer att ske under oktober 2023 för etapp 2.

Taxeringsvärde

Enligt preliminär fastighetstaxering beräknat på skatteverkets hemsida kommer fastigheternas totala taxeringsvärde att vara 30 636 tkr, varav mark 5 040 tkr och byggnad 25 596 tkr.

Förvärv av fast egendom

Fastigheterna har förvärvats genom köp av G-Stock 27 AB, 559341-8089, samt G-stock 15 AB, 559313-8067.

Köpeskillingen för G-Stock 27 AB samt G-stock 15 AB (aktier) motsvarade fastigheternas värde utan reduktion för latent skatteskuld.

Fastigheterna har därefter, genom underprisöverlåtelse, överförts till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastigheternas, i G-Stock 27 AB samt G-stock 15 AB:s, bokförda värde tillika skattemässigt värde.

Fastighets- och entreprenadavtal har överförts till bostadsrättsföreningen genom förvärv av G-Stock 15 AB samt G-stock 27 AB vilka har avvecklats och byggnaderna färdigställt av bostadsrättsföreningen genom avtal i enlighet med den ekonomiska planen.

Transaktionen innebär att det uppstår en latent skatt. Skatten blir aktuell att betala endast om föreningen ändrar syfte och säljer sina fastigheter. Den latent skatten är beräknad till 842 tkr. Bokföringsmässigt värderas skatten till 0 kronor.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA

Bygglöv:	Erhölls 2021-04-14
Fastighetsbeteckning:	Höör Sätofta 9:170, 9:171, 9:172, 9:173
Adress:	Flöjtvägen 2A-C, 3A-E, 4A-B, 5A-E, 6A-H, 7A-E
Upplåtelseform:	Äganderätt/lagfart
Fastigheternas area:	7 914 m ²
Boarea, BOA, avrundat till heltal	2 630 m ²
Byggnadernas utformning:	15 1,5-plans radhus i tre huskroppar 13 1-plans radhus i två huskroppar

Byggnadsbeskrivning

Projektet avser nybyggnad av 28 bostadsrättslägenheter i Höörs kommun. Lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Grundläggning:	Platta på mark med underliggande isolering.
Stomme:	Isolerad trästomme med ventilerad fasad av puts.
Innerväggar:	Stomme av trä med skivor av gips på spånskiva, alternativt dubbel gipsskiva.
Yttertak:	Betongtakpannor på underlag av råspont och papp.
Fönster:	Träfönster/fönsterdörrar med aluminiumbeklädd utsida.
Fönsterbänkar:	Grå sten.
TV/telefon/bredband:	Förberett med el och mediacentral.
Uppvärmningssystem	Frånluftsvärmepump, vattenburen golvvärme plan 1 och plan 2.
Ventilation:	Mekanisk frånluft genom frånluftsvärmepump med återvinning.
Markarbete :	Betongplattor vid éntre, häckplantering runt upplåten mark. Rullat gräs. Altan av trä på trädgårdssida.

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall	Ekparkett	Målat vita	Vit Takskiva	Trappa, vitmålad, steg och handledare av eklaserad furu. El och mediacentral.
Vardagsrum	Ekparkett	Målat vita	Vit Takskiva	
Kök	Ekparkett	Målat vita	Vit Takskiva	Induktionshäll, inbyggnadsugn, frys kylskåp, köksfläkt, micro diskmaskin, kökssnickerier.
Sovrum	Ekparkett	Målat vita	Vit Takskiva	

WC/dusch/tvätt	Klinkers	Kakel	Vit Takskiva	Kommod med tvättställ och eluttag, spegelskåp duschblandare, dusch-set, WC-stol. Frånluftsvärmepump, plan 1 Tvättmaskin, torktumlare plan 1
Utomhusförråd	Betong obehandlad	Reglar	Takstolar	Eluttag, belysning.
Miljöhus	Betong-platta	Fukttålig skiva	Råspont	Eluttag, belysning

Föreningen har gemensam el- och vattenmätare och debiterar bostadsrätterna efter förbrukning genom individuella el- och vattenmätare i varje bostadsrätt.

Underhållsansvar

För det inre underhållet i lägenheterna, liksom för uppvärmningssystem och uteplatser ansvarar lägenhetshavarna själva. Även byte av värmepump åligger bostadsrättshavaren.

Lägenheternas area har uppmätts på ritning. Mindre avvikelser av lägenhetens area föranleder ej ändring av insatsen, upplåtelseavtalen, andelstalen eller årsavgiften.

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETER

Anbudssumma för totalentreprenad inklusive mervärdesskatt, förvärv av aktier och fastigheter, konsultkostnader samt lagfarer och pantbrev.	96 110 000
Likviditetsreserv	100 000
SUMMA	96 210 000

Fastigheterna kommer att vara försäkrade till fullvärde och är under entreprenadtiden försäkrade genom Götenehus AB:s entreprenadförsäkring.

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Kapitalkostnader

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastigheternas finansiering samt beräkning av årliga kostnader.

Avskrivning av byggkostnaden: 923 820 kr

Amortering med 1% per år i rak amortering.

Lån	Belopp kr	Bind- ningstid	Ränta %	Ränte- kostnad kr	Amorte- ring kr	Kapital- utgift kr
Lån 1	9 000 000	Rörligt	4,50%	405 000	90 000	495 000
Lån 2	10 000 000	4 år	4,50%	450 000	100 000	550 000
Lån 3	12 660 000	5 år	4,50%	569 700	126 600	696 300
Summa lån	31 660 000			1 424 700	316 600	1 741 300
Insatser	64 550 000					

Summa finansiering	96 210 000	I offert avseende den långfristiga finansieringen ligger indikativa räntesatser per 2023-02-15 på:
		Rörlig 4,27%
		4 år: 4,27%
		5 år: 4,27%
		Snittränta: 4,27%

Summa kapitalutgifter kr 1 741 300

Belåningsgrad %: 32,9
Snittränta år 1-4 %: 4,50

Pantbrev i fastigheterna ligger som säkerhet för bottenlånet.

Driftskostnader (inkl. moms i förekommande fall)

Revisionsarvode		10 000
Styrelsearvode		10 000
Försäkringar		49 313
Fastighetsförvaltning, ekonomisk		40 000
Föreningens fastighetsel		15 000
Fastighetsförvaltning, teknisk		27 820
Föreningens vatten		6 000
Vattenavgifter	Debiteras bostadsrättsinnehavaren	162 772
Elavgifter	Debiteras bostadsrättsinnehavaren	710 500
Sophämtning		70 000
Fiber/TV	Debiteras bostadsrättsinnehavaren	78 960
	Summa	1 180 365

Föreningens driftskostnader år 1 är beräknade efter kostnadsläge i februari 2023.

Varje bostadsrättshavare

- Har egen undermätare avseende förbrukning av el. Förbrukningen läses av bostadsrättsföreningen och debiteras därifrån med hjälp av IMD, individuell mätning och debitering.
- Har egen undermätare avseende förbrukning av vatten. Förbrukningen läses av bostadsrättsföreningen och debiteras därifrån genom IMD.
- Föreningen har gemensamt avtal för Tv/fiber. Fiber är indraget till varje bostadsrätt. Avgiften betalas via månadsavier.

Avsättning för underhåll

Avsättningar i enlighet med föreningens stadgar. (35 kr per kvm boa)	92 050
---	--------

Övriga kostnader

Den kommunala fastighetsavgiften för småhus 2023 är 9 287 kronor. Fastigheten har värdeår/nybyggnadsår 2023 och är därmed helt befriad från kommunal fastighetsavgift i 15 år (2024-2038). Från år 2039 är beräkningen att föreningen får en kommunal fastighetsavgift om ca 357 tkr för 28 radhus. Beloppet är uppräknat med en inflation på 2% per år och under förutsättning att ingen ändring av beskattning sker.	0
---	---

Summa utgifter och avsättningar	3 013 715
---------------------------------	-----------

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Insatserna avser att motsvara bostadsrättens relativa bruksvärde. Vid beräkning härav har, förutom yttinnehållet, hänsyn även tagits till variation i standard och utrustning.

Årsavgifter	2 061 483
Debitering av vattenförbrukning	162 772
Debitering TV/Fiber	78 960
Debitering av el-förbrukning	<u>710 500</u>
	3 013 715

Nyckeltal: Kronor per kvadratmeter bostadsyta (BOA)

Anskaffningskostnad, inklusive kassa	36 582
Insats	24 544
Belåning (slutfinansiering) år 1	12 038
Årsavgift i snitt	784
Föreningens driftkostnad år 1	87
(exkluderat bostadsättsinnehavarens tv/bredband, el- och vattenkostnad)	
Bostadsrättsinnehavarens beräknade drift	362
(Uppskattade förbrukningsavgifter av Bredband/TV, el- samt vatten ingår.)	
Avsättning till underhållsfond+avskrivningar per kvm BOA	386
Kassaflöde per kvm BOA	35
Amortering + avsättning till underhållsfond	155

I följande tabell lämnas specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom insatser, andelstal, årsavgifter, upplåtelseavgifter, etc.

Tabell

Lgh nr	Lgh area	Lägenhets- beskrivning antal rok	Terrass	Andelstal %	Insats Kr	Årsavgift Kr	Månads- avgift Kr	Vatten/ avlopp kr/lgh	El- kostnad kr/lgh	TV/Fiber kr/lgh	Belåning kr/lgh
1	80	3 r.o.k	T	3,121	2 500 000	64 344	5 362	413	1 801	235	988 193
2	80	3 r.o.k	T	3,121	2 300 000	64 344	5 362	413	1 801	235	988 193
3	80	3 r.o.k	T	3,121	2 300 000	64 344	5 362	413	1 801	235	988 193
4	80	3 r.o.k	T	3,121	2 300 000	64 344	5 362	413	1 801	235	988 193
5	80	3 r.o.k	T	3,121	2 300 000	64 344	5 362	413	1 801	235	988 193
6	80	3 r.o.k	T	3,121	2 300 000	64 344	5 362	413	1 801	235	988 193
7	80	3 r.o.k	T	3,121	2 300 000	64 344	5 362	413	1 801	235	988 193
8	80	3 r.o.k	T	3,121	2 350 000	64 344	5 362	413	1 801	235	988 193
9	80	3 r.o.k	T	3,121	2 250 000	64 344	5 362	413	1 801	235	988 193
10	80	3 r.o.k	T	3,121	2 200 000	64 344	5 362	413	1 801	235	988 193
11	80	3 r.o.k	T	3,121	2 200 000	64 344	5 362	413	1 801	235	988 193
12	80	3 r.o.k	T	3,121	2 100 000	64 344	5 362	413	1 801	235	988 193
13	80	3 r.o.k	T	3,121	2 250 000	64 344	5 362	413	1 801	235	988 193
14	106	4 r.o.k	T	3,962	2 500 000	81 667	6 806	547	2 386	235	1 254 233
15	106	4 r.o.k	T	3,962	2 400 000	81 667	6 806	547	2 386	235	1 254 233
16	106	4 r.o.k	T	3,962	2 400 000	81 667	6 806	547	2 386	235	1 254 233
17	106	4 r.o.k	T	3,962	2 400 000	81 667	6 806	547	2 386	235	1 254 233
18	106	4 r.o.k	T	3,962	2 500 000	81 667	6 806	547	2 386	235	1 254 233
19	106	4 r.o.k	T	3,962	2 400 000	81 667	6 806	547	2 386	235	1 254 233
20	106	4 r.o.k	T	3,962	2 150 000	81 667	6 806	547	2 386	235	1 254 233
21	106	4 r.o.k	T	3,962	2 150 000	81 667	6 806	547	2 386	235	1 254 233
22	106	4 r.o.k	T	3,962	2 150 000	81 667	6 806	547	2 386	235	1 254 233
23	106	4 r.o.k	T	3,962	2 350 000	81 667	6 806	547	2 386	235	1 254 233
24	106	4 r.o.k	T	3,962	2 370 000	81 667	6 806	547	2 386	235	1 254 233
25	106	4 r.o.k	T	3,962	2 270 000	81 667	6 806	547	2 386	235	1 254 233
26	106	4 r.o.k	T	3,962	2 270 000	81 667	6 806	547	2 386	235	1 254 233
27	106	4 r.o.k	T	3,962	2 270 000	81 667	6 806	547	2 386	235	1 254 233
28	106	4 r.o.k	T	3,962	2 320 000	81 667	6 806	547	2 386	235	1 254 233

-0,005

S:a 2 630

100

64 550 000 2 061 483

31 660 000

Beloppen i ovanstående tabell kan vara avrundade till jämna heltal.

Andelstal beräknat som 85% baserat på bostadsyta och 15% som ett fast andelstal per bostad.

BOA i tabell grundas på uppmätt yta på ritningar och avrundas till närmaste heltal. (SS21054:2009)

Kostnad för el är uppskattad utifrån antagande om förbrukning och avgift. Verklig förbrukning debiteras av föreningen i efterhand. Vattenavgiften redovisas som preliminär beräkning i tabellen ovan. Kostnaden för kall och varmvatten är uppskattad utifrån antaganden om förbrukning och taxa. Preliminär avgift för vattenförbrukning debiteras av föreningen och avräknas därefter efter verklig förbrukning. Föreningen har gemensamt abonnemang för TV/fiber. Avgiften fördelas efter antalet bostadsrätter. Kostnaden kan variera stort för olika hushåll beroende på antalet boende och även efter olika konsumtionsmönster.

F. EKONOMISK PROGNOSS (tusental kronor)

Likviditetsprognos

Inbetalningar	År 1	1	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årsavgifter	2 061	2 103	2 145	2 188	2 231	2 276	2 513	2 774
Elavgifter	711	725	739	754	769	784	866	956
Vattenförbrukning	163	166	169	173	176	180	198	219
TV/Fiber	79	81	82	84	85	87	96	106
Summa inbetalningar:	3 014	3 074	3 135	3 198	3 262	3 327	3 674	4 056
Utbetalningar								
Låneräntor	1 425	1 410	1 396	1 382	1 368	1 353	1 282	1 211
Amortering	317	317	317	317	317	317	317	317
Driftskostnad	1 180	1 204	1 228	1 253	1 278	1 303	1 439	1 589
Målning fastighet	0	0	0	0	0	0	300	0
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	357
Summa utbetalningar:	2 922	2 931	2 941	2 951	2 962	2 973	3 338	3 473
Årets nettoöverskott:	92	143	195	247	300	354	336	583
Ingående balans:	100							
Kassa behållning:	192	335	530	777	1 077	1 431	780	1 420
Avsättning till underhållsfond:	92	94	96	98	100	102	112	124
Ack. Underhållsfond	92	186	282	379	479	581	820	1 416

Resultatprognos

Intäkter	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årsavgifter	2 061	2 103	2 145	2 188	2 231	2 276	2 513	2 774
El-avgifter	711	725	739	754	769	784	866	956
Vattenförbrukning	163	166	169	173	176	180	198	219
TV/Fiber	79	81	82	84	85	87	96	106
Summa intäkter:	3 014	3 074	3 135	3 198	3 262	3 327	3 674	4 056
Kostnader								
Låneräntor	1 425	1 410	1 396	1 382	1 368	1 353	1 282	1 211
Driftskostnader	1 180	1 204	1 228	1 253	1 278	1 303	1 439	1 589
Avs. underhållsfond	92	94	96	98	100	102	112	124
Avs. byggnader	924	924	924	924	924	924	924	924
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	357
Summa kostnader:	3 621	3 632	3 644	3 656	3 669	3 682	3 757	4 204
Bokföringsmässigt resultat:	-607	-558	-508	-458	-407	-355	-83	209
Ackumulerat bokföringsmässigt resultat:	-608	-1 166	-1 675	-2 132	-2 539	-2 894	-3 989	-3 888

Förklaringar:

Låneräntor: Snitträntan på föreningens lån under år 1-4: 4,50%

Amortering: Föreningen har rak amortering på föreningens lån med 1%. Amorteringen är intressant för kassaflödet.

Avgiften kan behövas höjas ytterligare vissa år för att täcka avsättningarna till underhållsfonden.

Föreningens medlemmar bekostar själva driftkostnader såsom uppvärmning och varmvatten. Föreningen har gemensamma abonnemang och fördelar efter förbrukning. Bostadsrättstillägg bekostas av föreningen.

I likvidetsprognosen förutsätts att underhållsfonden kommer att användas år 11 för ommålning. Driftskostnad och årsavgift beräknas öka med 2% per år vilket är Riksbankens långsiktiga inflationsmål.

Avsättning: Avsättningen till underhållsfond har beräknats öka med inflationstakten 2% per år. Minsta avsättning enligt stadgarna är 30:-/kvm bostadsyta. Finns utrymme kan större avsättningar göras. Idag görs avsättning med 35:-/kvm. Utvändigt målning/underhåll beräknas ske år 11.

Avskrivningar

Föreningen skall enligt bostadsrättslagen göra avskrivningar på byggnad vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditeten. Avskrivningar kommer att hanteras enligt Bokföringsnämndens allmänna råd avseende K3. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme och grund
- Fasad
- Fönster
- Yttertak
- Värme sanitet
- Restpost

Det är styrelsens ansvar att bedöma att nivån på avskrivningar och avsättningen till framtida underhåll görs på ett sådant sätt att föreningen på sikt är ekonomisk hållbar.

G. KÄNSLIGHETSANALYS

Räntescenarios

Snittränta år 1 -4: 4,50%

Årsavgift (kr/m²) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre ränta. (Siffrorna är avrundade till jämna heltal)

ÅR	1% enhet lägre ränta	Avgift enl. prognos	1% enhet högre ränta
1	663	784	904
2	680	800	919
3	698	816	933
4	715	832	949
5	733	848	964
6	751	865	980
11	774	883	991
16	798	900	1003

Inflationsscenarios

Inflation i prognosen: 2%

Årsavgift (kr/m²) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre inflation. (Siffrorna är avrundade till jämna heltal)

1% enhet lägre inflation	Avgift enl. prognos	1% enhet högre inflation
779	784	788
790	800	809
802	816	829
813	832	851
824	848	873
830	865	895
821	883	945
590	692	794

Exempel:

Ändring av avgiften för en lägenhet på 106 kvm vid:

Ränteökning med 1% tillkommer:	12 760 kr/år	1 063 kr/månad
Ränteminskning med 1% avgår	12 760 kr/år	1 063 kr/månad

H. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- 1 Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som angivits eller som styrelsen beslutar. Överlåtelseavgift, upplåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. Vid överskriden förfallodag utgår påminnelseavgift.
- 2 Några andra kostnader än ovan redovisade utgår inte vare sig regelbundna eller av särskilt skäl beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjning av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
- 3 De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastghetens uppförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förhållanden.
- 4 En tolfedel av årsavgiften erläggs i förskott senast den sista vardagen före varje kalendermånads början.
- 5 Styrelsen äger rätt att avgöra bindningstiden för föreningens lån samt att göra en förtida räntebindning.
- 6 Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
- 7 Bostadsrättshavaren bör ha giltig hemförsäkring, bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Sätöfta Hage med org.nr 769639-8366, 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 och övriga driftkostnader samt avsättningar till yttre fond. 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.

Vid granskningen har handlingarna angivna i bilaga 1 varit tillgängliga.

Enligt digital signering

Per Envall
Civilekonom
Gar-Bo Besiktning AB

Maximilian Eldberg
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

Handlingar vilka legat till grund för aktuellt intyg:

Ekonomisk plan enligt digital signering

Registrerade stadgar dat. 2021-04-20

Registreringsbevis

Fastighetsutdrag

Entreprenadkontrakt dat. 2022-02-02

Aktieöverlåtelseavtal dat 2022-02-10 och 2022-08-08

Köpbrev dat. 2022-02-09 och 2022-08-04 samt transportköp dat. 2022-03-22 och 2022-08-26

Bygglov dat. 2021-04-14

Offert för finansieringen av Föreningen dat. 2023-02-15

Accept av bankoffert dat. 2023-02-27

Beräkning av taxeringsvärde



Verifikat

Transaktion 09222115557487919698

Dokument

Ekonomisk plan samt intyg Brf Sätöfta Hage

Huvuddokument

13 sidor

Startades 2023-02-27 11:08:05 CET (+0100) av Maximilian Eldberg (ME)

Färdigställt 2023-02-27 13:34:16 CET (+0100)

Signerande parter

Maximilian Eldberg (ME)

GarBo

max.eldberg@gar-bo.se

+46720605660

Signerade 2023-02-27 13:30:56 CET (+0100)

Per Envall (PE)

per.envall@gar-bo.se

Signerade 2023-02-27 13:34:16 CET (+0100)

Roger Johansson (RJ)

Brf Sätöfta Hage

roger.johansson@gotenehus.se

Signerade 2023-02-27 11:31:35 CET (+0100)

Eva Appeltofft (EA)

Brf Sätöfta Hage

eva@evapkonsult.se

Signerade 2023-02-27 11:49:37 CET (+0100)

Göran Cornelius (GC)

Brf Sätöfta Hage

goran@gckonsult.se

Signerade 2023-02-27 11:54:18 CET (+0100)

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>

