

Ekonomisk Plan - Saffransbyn

Denna Ekonomisk plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- 1. Allmänna förutsättningar**
- 2. Beskrivning av fastigheten**
- 3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv**
- 4. Finansieringsplan**
- 5. Beräkning av föreningens årliga kostnader**
- 6. Beräkning av föreningens årliga intäkter**
- 7. Redovisning av lägenheterna**
- 8. Nyckeltal**
- 9. Ekonomisk prognos**
- 10. Käslighetsanalys**
- 11. Särskilda förhållanden**

Bilagor:

- A. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg**

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Saffransbyn, Göteborgs kommun, som registrerades 2015-05-05 med organisationsnummer 769630-0131 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och i förekommande fall lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § i Bostadsrättslagen (1991:614), har styrelsen upprättat följande Ekonomisk plan för föreningens verksamhet med syftet att träffa upplåtelseavtal.

Uppgifterna i denna ekonomiska plan grundar sig på kostnader för fastighetsförvärvet, entreprenadkostnad, övriga fastighets- och entreprenadrelaterade kostnader, kapitalkostnader, driftkostnader samt föreningens årliga intäkter efter kända fakta och bedömningar som gjorts i september 2020. Driftkostnaderna är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt. När nyckeltal anges som (kr/m²) avses boarea om inget annat anges.

Byggnadsprojektet genomförs enligt entreprenadavtal tecknat 2020-09-30 mellan Bostadsrättsföreningen Saffransbyn och Göteborgs Egnahems AB. I entreprenaden ingår även anslutningsavgifter för el, fjärrvärme, VA och Fiberanslutning, kostnader för lagfart, pantbrev och stämpelavgifter, samtliga kostnader för försäkringar så som insatsgaranti och färdigställandegaranti under entreprenadtiden. Entreprenören bekostar även föreningens administration inklusive upprättande av denna ekonomiska plan mm fram till slutavräkningsdag av projektet. Entreprenören påtar sig även att upphandla ekonomisk förvaltare, upprättande och överlämnande av relationshandlingar, skötselanvisningar och lägenhetspärmar till föreningen och dess medlemmar. Vidare bekostar entreprenören besiktningsman. Entreprenaderna regleras genom avtalsform ABT-06. Fastighet Gårdsten 123:8 köptes med Köpeavtal daterad 2020-09-30 mellan Brf Saffransbyn och Göteborgs Egnahem AB. Fastigheten är obebyggd.

Upplåtelse av bostadsrättslägenheterna beräknas ske snarast efter registrering av ekonomisk plan, vilket beräknas ske under november 2020. Första inflyttning beräknas ske med start januari månad 2021.

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Gårdsten 123:8. Fastigheten kommer att innehas med äganderätt.
Adress	Kardemummaslingan 1-91
Areal (ca)	8899 m ²
Boarea (ca)	3324 m ² uppmätt på ritning
Byggnadernas utformning	38 lägenheter i 38 hus i 1 och 2 plan. Markparkering med 29 platser på innergård och 15 platser på uppfart. Det finns ett gårdshus med styrelserum. Föreningens hus är placerade så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.
Byggnadsår	Nybyggnation med färdigställande år 2021
Gällande detaljplan	Detaljplan 1480K-2-5431 daterad 2018-02-09
Bygglov	Bygglov avser 38 radhus i 4 kvarter. BN 2019-00 7343
Taxeringsvärde	Fastigheten beräknas få taxeringsvärde på 60 400 000 kr, var av markvärdet beräknas till 7 400 000kr. (Endast en beräkning via Skatteverket).
Typkod	Fastigheten kommer att betecknas med typkod – 320. (Hyreshusenheter, huvudsakligen bostäder).
Försäkringar	Till förmån för föreningen finns färdigställandeförsäkring och insatsgaranti tecknad via Gar-Bo. Vid slutbesiktning skall föreningen teckna fullvärdesförsäkring för fastigheten.

Gemensamma anordningar och installationer

Gårdsplan	Planteringar, gräsytor och hårdgjorda ytor.
Övrigt	Miljöhus och cykelförråd är placerade i varje kvarter.
Samfällighet	Ingår ej i samfällighet.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Betong. Uppvärmad torpargrund.
Stomme	Trä.
Bjälklag	Trä.
Fasader	Trä.
Yttertak	Betongpannor.
Fönster	Aluminiumklädda träfönster
Balkonger/terrasser	Lägenheterna har uteplats. Varje lägenhet har ett eget förråd.
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme.
Ventilation	FTX med värmeåtervinning.
El- och VA-anslutning	Kommunalt el- resp. VA-nät.
Fiberanslutning	Comhem. Basutbud tv och bredband 100/100.

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar
Rum	Parkett	Målat
Kök	Parkett	Målat
Badrum	Klinker	Kakel
WC	Klinker	Kakel
Utrustning i kök	Vita luckor, bänkskiva i laminat, kyl och frys, köksfläkt, induktionshäll, ugn, och diskmaskin.	
Utrustning i badrum	Wc-stol, kommod, dusch, tvättställ, väggskåp, tvättmaskin, torktumlare.	

För mer detaljerad information se rumsbeskrivning som finns tillgänglig hos föreningens styrelse.

3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Den totala förvärvskostnaden för Bostadsrättsföreningen Saffransbyn beräknas uppgå till en summa om 126 535 254 kronor. Vidare ingår en kassa på 114 000 kr som är avsatt för föreningens likviditet.

Kostnadsslag	(kr)
Köpeskilling	9 952 500
Produktionskostnad	116 582 754
Kassa /likviditetsreserv	114 000
Totalt	126 649 254

4. Finansieringsplan

Kapitalkostnader

Föreningens kapitalkostnader grundar sig på gällande marknadsvillkor september 2020. Fördelningen mellan lånen är ett förslag från styrelsen. Som säkerhet för lånen tar banken ut pantbrev i fastigheten till samma belopp som den ursprungliga belåningen.

Källa	Belopp (kr)	Ränta (%)	Ränta (kr)	Amort. (kr)	Bindning (år)
Lån	13 931 418	2,00%	278 628	139 314	3-mån
Lån	13 931 418	2,40%	334 354	139 314	2 år
Lån	13 931 418	2,50%	348 285	139 314	5 år
Summa lån	41 794 254				
Upplåtelseavgifter	10 200 000				
Insatser	74 655 000				
Totalt	126 649 254		961 268	417 943	

5

5. Beräkning av föreningens årliga kostnader

Kapitalutgifter och avskrivningar

Summan av föreningens kapitalutgifter redovisas i nedanstående tabell. Ekonomiska planen visar föreningens likviditet i första hand och tar inte hänsyn till avskrivningar vid beräkningen av föreningens årsavgifter. Föreningen använder rak avskrivning av byggnadsvärdet över 100 år vilket ger en beräknad årlig avskrivning om 1 165 827 kr. Årsredovisning kommer att upprättas efter BFNAR 2016:10, K2.

Driftkostnader

Föreningens årliga drift/underhållskostnader uppskattas efter jämförelse med liknande moderna bostadsrättsföreningars drift/underhållskostnader. Föreningens kostnader är budgeterade till ca 328 kr/m²/år, se nedanstående tabell. Eftersom fastigheten är nybyggd utgår ingen fastighetsavgift år 1-15.

Avsättningar till fonder

Årliga avsättningar till den yttre underhållsfonden skall göras enligt föreningens stadgar och beslutas på föreningens ordinarie stämma.

Kostnadsslag	(kr)	(kr/m ²)
Kapitalkostnader ent. ovan inklusive amortering	1 379 210	415
Drift/underhållskostnader:	(kr)	(kr/m ²)
Löpande underhåll	135 000	41
Ekonomisk förvaltning/revision/styrelsearvode	108 000	32
Fastighetsskötsel/repARATION	135 000	41
Försäkring	51 000	15
Renhållning/soppantering	60 000	18
Vatten och avlopp	125 000	38
Elförbrukning (gemensam)	60 000	18
Uppvärmning m.k. tappvarmvatten	250 000	75
Övrigt	165 000	50
Summa	1 089 000	328
GA/samfällighet/övrigt	0	0
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt	0	0
Yttre fond	116 000	35
Totalt	2 584 210	777

6. Beräkning av föreningens årliga intäkter

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. I årsavgiften ingående konsumtionsavgifter skall beräknas efter lägenheternas andelstal. Resultatet redovisas i nedanstående tabell.

Kostnadsslag	(kr)
Årsavgifter	2 584 210
Hysesintäkter	0
Debitering individuell mätning	0
Totalt	2 584 210

Parkering kommer att ingå i avgiften.

7. Redovisning av lägenheterna

De i bostadsrättsföreningen ingående lägenheterna presenteras nedan.

Nr	Hus	Lägenhets nummer SKV	Vån plan	Antal rum	Typ	Terrass	Area ca (m2)	And.tal (%)	Insats (kr)	Upplåt- elseavg (kr)	Pris (kr)	Årsavg (kr/år)	Årsavg (kr/mån)
15	15	1001	1	4	RoK	Terrass	102	3,07%	2 395 000	300 000	2 695 000	79 299	6 608
17	17	1001	1	4	RoK	Terrass	102	3,07%	2 325 000	300 000	2 625 000	79 299	6 608
19	19	1001	1	4	RoK	Terrass	102	3,07%	2 325 000	300 000	2 625 000	79 299	6 608
21	21	1001	1	4	RoK	Terrass	102	3,07%	2 395 000	300 000	2 695 000	79 299	6 608
11	11	1001	1	3	RoK	Terrass	73	2,20%	1 645 000	250 000	1 895 000	56 753	4 729
9	9	1001	1	3	RoK	Terrass	73	2,20%	1 645 000	250 000	1 895 000	56 753	4 729
7	7	1001	1	4	RoK	Terrass	102	3,07%	2 225 000	300 000	2 525 000	79 299	6 608
5	5	1001	1	4	RoK	Terrass	102	3,07%	2 195 000	300 000	2 495 000	79 299	6 608
3	3	1001	1	4	RoK	Terrass	102	3,07%	2 195 000	300 000	2 495 000	79 299	6 608
1	1	1001	1	4	RoK	Terrass	102	3,07%	2 250 000	300 000	2 550 000	79 299	6 608
59	59	1001	1	2	RoK	Terrass	59	1,77%	1 395 000	200 000	1 595 000	45 869	3 822
57	57	1001	1	2	RoK	Terrass	59	1,77%	1 250 000	200 000	1 450 000	45 869	3 822
55	55	1001	1	2	RoK	Terrass	59	1,77%	1 195 000	200 000	1 395 000	45 869	3 822
53	53	1001	1	2	RoK	Terrass	59	1,77%	1 250 000	200 000	1 450 000	45 869	3 822
51	51	1001	1	2	RoK	Terrass	59	1,77%	1 395 000	200 000	1 595 000	45 869	3 822
35	35	1001	1	3	RoK	Terrass	70	2,11%	1 575 000	250 000	1 825 000	54 421	4 535
33	33	1001	1	2	RoK	Terrass	59	1,77%	1 195 000	200 000	1 395 000	45 869	3 822
31	31	1001	1	3	RoK	Terrass	70	2,11%	1 575 000	250 000	1 825 000	54 421	4 535
37	37	1001	1	4	RoK	Terrass	102	3,07%	2 395 000	300 000	2 695 000	79 299	6 608
39	39	1001	1	4	RoK	Terrass	102	3,07%	2 325 000	300 000	2 625 000	79 299	6 608
41	41	1001	1	4	RoK	Terrass	102	3,07%	2 325 000	300 000	2 625 000	79 299	6 608
43	43	1001	1	4	RoK	Terrass	102	3,07%	2 325 000	300 000	2 625 000	79 299	6 608
45	45	1001	1	4	RoK	Terrass	102	3,07%	2 325 000	300 000	2 625 000	79 299	6 608
47	47	1001	1	4	RoK	Terrass	102	3,07%	2 395 000	300 000	2 695 000	79 299	6 608
83	83	1001	1	4	RoK	Terrass	102	3,07%	2 395 000	300 000	2 695 000	79 299	6 608
85	85	1001	1	4	RoK	Terrass	102	3,07%	2 325 000	300 000	2 625 000	79 299	6 608
87	87	1001	1	4	RoK	Terrass	102	3,07%	2 325 000	300 000	2 625 000	79 299	6 608
89	89	1001	1	4	RoK	Terrass	102	3,07%	2 325 000	300 000	2 625 000	79 299	6 608
91	91	1001	1	4	RoK	Terrass	102	3,07%	2 395 000	300 000	2 695 000	79 299	6 608
81	81	1001	1	2	RoK	Terrass	59	1,77%	1 395 000	200 000	1 595 000	45 869	3 822
79	79	1001	1	2	RoK	Terrass	59	1,77%	1 250 000	200 000	1 450 000	45 869	3 822
77	77	1001	1	2	RoK	Terrass	59	1,77%	1 250 000	200 000	1 450 000	45 869	3 822
75	75	1001	1	2	RoK	Terrass	59	1,77%	1 395 000	200 000	1 595 000	45 869	3 822
69	69	1001	1	4	RoK	Terrass	102	3,07%	2 250 000	300 000	2 550 000	79 299	6 608
67	67	1001	1	4	RoK	Terrass	102	3,07%	2 195 000	300 000	2 495 000	79 299	6 608
65	65	1001	1	4	RoK	Terrass	102	3,07%	2 195 000	300 000	2 495 000	79 299	6 608
63	63	1001	1	4	RoK	Terrass	102	3,07%	2 195 000	300 000	2 495 000	79 299	6 608
61	61	1001	1	4	RoK	Terrass	102	3,07%	2 250 000	300 000	2 550 000	79 299	6 608
Totalt lgh							3324	100,00%	74 655 000	10 200 000	84 855 000	2 584 210	215 351

*I avgiften ingår ej hushållsel. Kostnad per lägenhet för hushållsel beräknas till ca 4 000 kr/ år, varierar beroende på nyttjande och förbrukning. I avgiften ingår basutbud tv och bredband. I avgiften ingår 1 st parkering. I avgiften ingår Bostadsrättstillägg.

**Andelstalen avrundas till två decimaler vilket ger en differens om 0,04% på totalt andelstal vilket även ger avrundningseffekter på årsavgifterna.

*** Lägenhetens andelstal har räknats fram utifrån yta.

8. Nyckeltal

Nedan anges föreningens nyckeltal.

Nyckeltal	(kr/m2)
Insatser och upplåtelseavgifter	25 528
Belåning i förening	12 573
Driftskostnader inkl underhåll, administration och avsättning	363
Anskaffningskostnad av föreningens fastighet	38 101
Amortering	126
Sparande (amortering + avsättning till fond)	161
Gemensnittlig årsavgift	777

9. Ekonomisk prognos

Nedan presenteras en 6-årskalkyl samt år 11 och 16, avseende bostadsrättsföreningens bedömda intäkter, utgifter och likviditet. Vidare redovisas även en resultatprognos inklusive avskrivningar och avsättning till yttre fond. Avgifterna kan behöva höjas vissa år för att täcka avsättning till fond.

Likviditetsprognos (kr)	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
År	2,30%	2,30%	2,30%	2,30%	2,30%	2,30%	2,30%	2,30%	2,30%	2,30%	2,30%	2,30%	2,50%
Bedömd snittränta	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Bedömd inflation													
Intäkter													
Årsavgifter	2 584 210	2 635 895	2 688 612	2 742 385	2 797 232	2 853 177	3 088 371	3 150 138	3 213 141	3 277 404	3 342 952	3 409 811	3 478 007
Övriga intäkter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa	2 584 210	2 635 895	2 688 612	2 742 385	2 797 232	2 853 177	3 088 371	3 150 138	3 213 141	3 277 404	3 342 952	3 409 811	3 478 007
Drift-/underhållskostnader													
Drift/uh	1 089 000	1 110 780	1 132 996	1 155 656	1 178 769	1 202 344	1 301 456	1 327 485	1 354 035	1 381 115	1 408 738	1 436 912	1 465 651
GA/samfällighet/övrigt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kommunal fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	78 645
Summa	1 089 000	1 110 780	1 132 996	1 155 656	1 178 769	1 202 344	1 301 456	1 327 485	1 354 035	1 381 115	1 408 738	1 436 912	1 544 296
Finansiella utgifter													
Låneräntor	961 268	951 655	942 042	932 430	922 817	913 204	874 754	865 141	855 528	845 916	836 303	826 690	817 078
Amorteringar	417 943	417 943	417 943	417 943	417 943	417 943	417 943	417 943	417 943	417 943	417 943	417 943	417 943
Summa	1 379 210	1 369 598	1 359 985	1 350 372	1 340 760	1 331 147	1 292 696	1 283 084	1 273 471	1 263 858	1 254 246	1 244 633	1 235 020
Ingående kassa	114 000	230 000	385 517	581 149	817 506	1 095 210	2 632 385	3 126 603	3 666 173	4 251 808	4 884 238	5 564 207	6 292 472
Kassaflöde	116 000	155 517	195 632	236 357	277 704	319 686	494 219	539 570	585 635	632 430	679 969	728 265	698 691
Likviditet	230 000	385 517	581 149	817 506	1 095 210	1 414 896	3 126 603	3 666 173	4 251 808	4 884 238	5 564 207	6 292 472	6 991 163
Varav avsättning till fond	116 000	118 320	120 686	123 100	125 562	128 073	138 631	141 403	144 231	147 116	150 058	153 060	156 121
Avsättning till fond ackumulera	116 000	234 320	355 006	478 107	603 669	731 742	1 270 168	1 411 571	1 555 802	1 702 918	1 852 977	2 006 036	2 162 157

Resultatprognos	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Rörelseintäkter	2 584 210	2 635 895	2 688 612	2 742 385	2 797 232	2 853 177	3 088 371	3 150 138	3 213 141	3 277 404	3 342 952	3 409 811	3 478 007
Rörelsekostnader	1 089 000	1 110 780	1 132 996	1 155 656	1 178 769	1 202 344	1 301 456	1 327 485	1 354 035	1 381 115	1 408 738	1 436 912	1 544 296
Avskrivningar	1 165 828	1 165 828	1 165 828	1 165 828	1 165 828	1 165 828	1 165 828	1 165 828	1 165 828	1 165 828	1 165 828	1 165 828	1 165 828
Räntekostnader	961 268	951 655	942 042	932 430	922 817	913 204	874 754	865 141	855 528	845 916	836 303	826 690	817 078
Resultat	-631 885	-592 368	-552 253	-511 528	-470 181	-428 199	-253 666	-208 315	-162 250	-115 455	-67 916	-19 620	-49 194
Ackumulerat resultat	-631 885	-1 224 253	-1 776 506	-2 288 034	-2 758 215	-3 186 414	-4 466 247	-4 674 562	-4 836 812	-4 952 267	-5 020 183	-5 039 803	-5 088 997
Ackumulerad fond	116 000	234 320	355 006	478 107	603 669	731 742	1 270 168	1 411 571	1 555 802	1 702 918	1 852 977	2 006 036	2 162 157

10. Känslighetsanalys

Nedan visas hur föreningens genomsnittliga årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsarea påverkas av en ökad inflationstakt. En ökad inflationstakt påverkar primärt drift och underhållskostnader och hyresintäkter. Tabellen nedan illustrerar avgiftsnivåns utveckling de närmaste 6 åren samt år 11 och 16 vid en inflationstakt på 3 procent.

Känslighetsanalys	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Inflation (kr/m ²)													
Inflation + 1%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Utgifter och avsättning	373	385	396	408	420	433	487	502	517	532	548	565	582
Kapitalutgifter	415	412	409	406	403	400	389	386	383	380	377	374	372
Övriga intäkter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ökad nettokostnad	3	7	11	15	19	24	45	50	56	63	69	76	28
Avgift med inflation +	788	797	805	814	824	833	876	888	900	913	926	939	953
Avgift enligt prognos	777	793	809	825	842	858	929	948	900	913	926	939	953

Nedan visas hur föreningens genomsnittliga årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsarea påverkas av en ökad ränta. Tabellen nedan illustrerar avgiftsnivåns utveckling de närmaste 6 åren samt år 11 och 16 vid en ökad ränta om +1 procent och vid en ökad ränta om +2 procent.

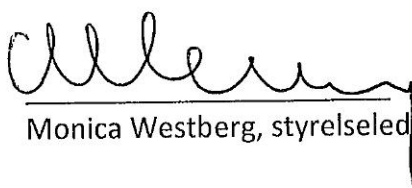
Känslighetsanalys	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Låneränta (kr/m ²)													
Låneränta + 1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%
Utgifter och avsättning	363	370	377	385	392	400	433	442	451	460	469	478	488
Kapitalutgifter	541	537	532	528	524	520	487	478	474	470	466	462	126
Övriga intäkter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Avgift låneränta +1%	903	906	910	913	916	920	920	920	925	930	935	940	614
Avgift enligt prognos	777	793	809	825	842	858	929	948	967	986	1006	1026	1046

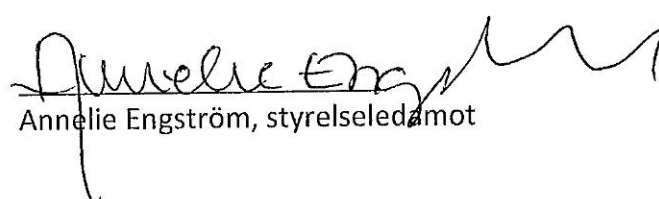
Känslighetsanalys	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Låneränta (kr/m ²)													
Låneränta + 2%	+2%	+2%	+2%	+2%	+2%	+2%	+2%	+2%	+2%	+2%	+2%	+2%	+2%
Utgifter och avsättning	363	370	377	385	392	400	433	442	451	460	469	478	488
Kapitalutgifter	666	661	656	650	645	639	618	612	607	602	596	591	585
Övriga intäkter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Avgift låneränta +1%	1029	1031	1033	1035	1037	1040	1051	1054	1058	1061	1065	1069	1073
Avgift enligt prognos	777	793	809	825	842	858	929	948	967	986	1006	1026	1046

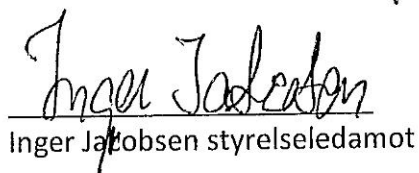
11. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.

1. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. Föreningens löpande utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas andelstal.
2. Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
3. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas, och av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
4. De i denna Ekonomisk plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader, areauppgifter och intäkter mm hänför sig till vid tidpunkten för kalkylens upprättande kända förutsättningar. Angivna ytuppgifter för lägenheter är cirka-uppgifter baserade på av arkitekten angiven information.
5. Det rekommenderas att bostadsrättshavarna tecknar och vidmakthåller hemförsäkring och därtill så kallad tilläggsförsäkring för bostadsrätt.
6. Respektive bostadsrättshavare skall teckna abonnemang för hushållsel.
7. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

Göteborg 2020-09-30


Monica Westberg, styrelseledamot


Annelie Engström, styrelseledamot


Inger Jakobsen styrelseledamot

Bilagor

A. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Saffransbyn, Göteborgs kommun, med org.nr 769630-0131, 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.

Bostadsrättsföreningen omfattar 38 lägenheter som kommer att upplåtas med bostadsrätt och 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.

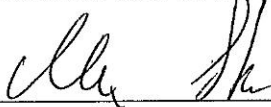
Beräknad slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv har angivits i den ekonomiska planen.

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.

Stockholm 2020-10-08


Maximilian Stea
Jur kand
Gar-Bo Besiktning AB


Per Envall
Civilekonom
Gar-Bo Besiktning AB

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

Bilaga 1

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan dat. 2020-09-30

Stadgar för Brf Saffransbyn registrerade 2019-06-19

Registreringsbevis för Brf Saffransbyn

Bygglövsbeslut på fastigheten Gårdsten 123:8 dat. 2020-02-13

Beslut om startbesked på fastigheten Gårdsten 123:8 dat. 2020-02-27

Totalentreprenadkontrakt avseende uppförande av 38 lägenheter för bostadsändamål tecknat mellan Göteborgs Egnahems AB och Brf Saffransbyn, dat. 2020-09-30

Köpeavtal gällande fastigheten Gårdsten 123:8, Göteborgs kommun, tecknat mellan Göteborgs Egnahems AB och Brf Saffransbyn, dat. 2020-09-30

Offert avseende finansieringen av Brf Saffransbyn dat. 2020-09-28

Beräkning av taxeringsvärde

Utdrag ur fastighetsregistret

