

26 maj 2023

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MORGONDRÖM I KARLSTAD

K A R L S T A D K O M M U N

ORG NR: 769640-0485



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 Morgondröm i Karlstad, org. nr. 769640–0485, i Karlstads kommun som registrerats hos Bolagsverket 2021-06-02 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 20st bostäder i form av kedjehus i 2-plan. Varje lägenhet har även tillhörande förråd. Byggplatsarbetena startade under februari 2022, inflyttning i lägenheterna beräknas preliminärt ske i augusti-september 2023. Upplåtelse beräknas ske senast 3 veckor innan inflyttning.

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 maj 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 3,4 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: Busterud 1:166, Karlstad kommun, innehas med äganderätt
Adress: Eneboslingan 14A-C, 16A-H, 16 J-P, 16 R-S, 656 39 Karlstad
Fastighetens areal: Totalt 10 397 kvm
Bostadsarea : 2 400 kvm, uppmätt på ritning
Bygglov: Beviljat 2021-11-17

Bebyggelsen utgörs av 20st bostäder i form av kedjehus i 2-plan. Varje lägenhet har även tillhörande förråd.

Tomtmark/trädgård

För varje lägenhet ingår i upplåtelsen tomtmarken i anslutning till respektive bostad. Uteplats med trätrall på husets baksida, stenläggning på framsidan, samt finplanerad trädgård. Det åvilar respektive bostadsrättshavare att ansvara för skötsel och underhåll av trädgård, uteplats och övriga markytor inom den egna "tomten"

Parkering, förvaring, avfallshantering, gemensamma ytor

För lägenheterna ingår i upplåtelsen Carport med förråd, Föreningen har parkering framför respektive lägenhet i egen Carport. Sophanteringen sker via gemensamma miljöhus.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Antal våningar	2
Grundläggning	Betongplatta på mark
Stomme	Prefabricerade träelement (Modul Start Living)
Bjälklag	Prefabricerade träelement (Modul Start Living)
Yttertak	Prefabricerade fackverkstakstolar med betongpannor och plåttak
Fasad	Stående panel
Dörrsnickerier	Entrédörr med glasruta
Fönster	Aluminiumklädda träfönster av fabrikat Elitfönster.
Innerväggar i lägenhet	Prefabricerade träelement och gipsskivor
Kök	Inredning från vedum. Vitvaror: Fabrikat Bosch
Uppvärmningssystem	Värmepump Nibe 730
Ventilation	Frånluftsventilation
TV/data/tele	Mediacentral för tele, TV och data

Förråd

Grundläggning	Betongplatta på mark
Yttervägg	Isolerad träregelstomme
Yttertak	Plåttak (Carportens plåttak)
Golv	Betong
Väggar	Öppet regelverk

Kortfattad rumsbeskrivning bostad

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entréhall	Ekiparkett	Målad gips	Gipsplank
Kök	Ekiparkett	Målad gips	Gipsplank
Bad, wc/dusch/ tvätt	Våtrumsgolvmatte	Våtrumsskiva	Gipsplank
Vardagsrum	Ekiparkett	Målad gips	Gipsplank
Sovrum	Ekiparkett	Målad gips	Gipsplank
Förråd, klädskåp	Ekiparkett	Målad gips	Gipsplank

C BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Anskaffningskostnad för föreningens fastigheter, som skett genom köp av aktiebolaget Morgondröm Mark i Karlstad AB 19 026 000 kr

Entreprenadkontrakt med OBOS Bostadsutveckling AB (inklusive entreprenadkostnad, anslutningsavgifter, bygglov, kontroll, besiktning, konsulter, räntor, lagfart, försäljningskostnad, övriga bankkostnader, inteckningskostnad och moms) samt 100 000 kr i föreningens kassa på avräkningsdagen 78 199 000 kr

Beräknad anskaffningskostnad 97 225 000 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 29 400 000 kr
Fördelning, amortering och räntor enligt punkt E

Insatser 67 825 000 kr

Summa beräknad finansiering 97 225 000 kr

Pantbrev i fastigheten ligger som säkerhet för fastighetslånen. Föreningen tecknar fullvärdesförsäkring av dess fastigheter.

E FÖRENINGENS ÅRLIGA UTBETALNINGAR OCH FOND- AVSÄTTNINGAR

Lån	Belopp kronor	Bindn.tid	Ränta %	Ränta kronor	Amort kronor	Summa kronor
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	9 800 000	3 mån	4,50	441 000	0 kr år 1-5	441 000
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	9 800 000	1 år	4,50	441 000	0 kr år 1-5	441 000
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	9 800 000	3 år	4,50	441 000	0 kr år 1-5	441 000
Summa lån	29 400 000	snitt	4,50%	1 323 000		1 323 000
Insatser (och ev upplåtelseavgifter)	67 825 000					
Föreningens projektkostnad	97 225 000					
Kapitalutgifter				1 323 000		1 323 000
Driftkostnader, föreningens gemensamma					63 kr/m ² BOA	150 600
Vatten/avlopp					37 kr/m ² BOA	88 000
Avfallshantering					10 kr/m ² BOA	25 000
Fondavsättning, yttre fastighetsunderhåll					45 kr/m ² BOA	108 000
Summa års utbetalningar och fondavsättningar						1 694 600

Beräkningarna baseras på första året efter investeringslånets utbetalning.

Ränteutgift för totalt lån om 29 400 000 kr kronor
 Snittränta, 4,50 % 1 323 000
 Amorteringsfritt år 1–5, från år 6 rak 120år 0

Beräknad kapitalutgift år 1 1 323 000

Driftkostnader och övriga kostnader 150 600
 Avsättning till fond för fastighetsunderhåll (45 kr/m² BOA) 108 000
 Vatten/avlopp 88 000
 Avfallshantering 25 000
 Fastighetsavgift (utgår ej de 15 första kalenderåren) 0
 År 16 beräknas fastighetsavgiften till 250 000 kr
Summa beräknade årliga utbetalningar och fondavsättningar
totalt år 1 1 694 600

Föreningen beräknas vid övertagandet ha en likviditet på 100 000 kr. Räntan beräknas som av bankens offererande ränta + räntereserv. Räntan och amorteringsbefrielse under år 1–5 är redovisad med offert från solifast daterad 2023-04-28 som grund och med ett påslag på räntan om 0,28%-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. Styrelse väljer att tillämpa amorteringsfrihet under de fem första åren. Från och med år sex påbörjar föreningen sin avbetalning av de långfristiga skulderna med en amorteringstakt om 120 år.

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) 78 199 000 kr. Beräknad avskrivningsperiod 120 år, eller ca 652 000 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
Styrelseadministration	15 000
Revision	17 000
Fastighetsförsäkring	33 600
<i>Förbrukningskostnader</i>	
Värme, varmvatten (köpt el)	Åvilar br-havaren
El, gemensam	15 000
Hushållsel	Åvilar br-havaren
IT, kabel-TV, bredband	Åvilar br-havaren
<i>Skötsel</i>	
Trädgård, gemensamma ytor	5 000
Driftsreserv	20 000
Summa	150 600
Vatten/avlopp	88 000
Avfallshantering	25 000
Totalt	263 600

Föreningens driftkostnader år 1 är beräknade efter kostnadsläge maj 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, hushållsel samt IT
- Schablonavgift för vatten/avlopp samt avfallshantering vidarefaktureras via föreningen i samband med månadsavgiften.

Nyckeltal i kr per kvadratmeter BOA (kronor)

(beräknat på en BOA om 2 400 kvm)

	kr/kvm
Anskaffningskostnad	40 510
Belåning (slutfinansiering)	12 250
Insats	28 260
Årsavgift exkl vatten/avlopp samt avfallshantering, snitt	524
Föreningens driftkostnad	63
Vatten och avlopp ¹⁾	37
Avfallshantering ¹⁾	10
Lägenhetsinnehavarnas beräknade drift	253
Avsättning till yttre underhåll	45
Avskrivning byggnader	272

1) Kostnaden för vatten/avlopp samt avfallshantering som schablonfaktureras via föreningen ingår i lägenhetsinnehavarens beräknade drift.

Övriga nyckeltal

Nettoskuldsättning per lägenhet 120 kvm utifrån andelstal	1 465 000
Belåning i förhållande till anskaffningskostnad	30,2%

F FÖRENINGENS ÅRLIGA INBETALNINGAR

Beräkningarna baseras på första årets inbetalningar.

	<u>kronor</u>
Årsavgifter, 20st lägenheter	1 258 200
Vatten/avlopp	88 000
Avfallshantering	25 000

Summar beräknade årliga inbetalningar, totalt år 1 **1 371 200**

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	Kostnad ber. vatten kr/mån	Kostnad ber. Söp kr/mån	Års- avgift kr/m2	Kostnad ber. värme kr/mån	Kostnad ber. el kr/mån	Kostnad ber. IT kr/mån	Summa beräknad månads kostnad
01-1001	120	3 295 000	27 458	5,0000%	62 910	5 243	367	104	524	913	650	500	7 776
01-1002	120	2 995 000	24 958	5,0000%	62 910	5 243	367	104	524	913	650	500	7 776
01-1003	120	3 095 000	25 792	5,0000%	62 910	5 243	367	104	524	913	650	500	7 776
02-1001	120	3 095 000	25 792	5,0000%	62 910	5 243	367	104	524	913	650	500	7 776
02-1002	120	3 395 000	28 292	5,0000%	62 910	5 243	367	104	524	913	650	500	7 776
02-1003	120	3 495 000	29 125	5,0000%	62 910	5 243	367	104	524	913	650	500	7 776
03-1001	120	3 820 000	31 833	5,0000%	62 910	5 243	367	104	524	913	650	500	7 776
03-1002	120	3 720 000	31 000	5,0000%	62 910	5 243	367	104	524	913	650	500	7 776
04-1001	120	3 720 000	31 000	5,0000%	62 910	5 243	367	104	524	913	650	500	7 776
04-1002	120	3 620 000	30 167	5,0000%	62 910	5 243	367	104	524	913	650	500	7 776
04-1003	120	3 820 000	31 833	5,0000%	62 910	5 243	367	104	524	913	650	500	7 776
05-1001	120	3 695 000	30 792	5,0000%	62 910	5 243	367	104	524	913	650	500	7 776
05-1002	120	3 495 000	29 125	5,0000%	62 910	5 243	367	104	524	913	650	500	7 776
05-1003	120	3 595 000	29 958	5,0000%	62 910	5 243	367	104	524	913	650	500	7 776
06-1001	120	3 095 000	25 792	5,0000%	62 910	5 243	367	104	524	913	650	500	7 776
06-1002	120	2 995 000	24 958	5,0000%	62 910	5 243	367	104	524	913	650	500	7 776
06-1003	120	3 295 000	27 458	5,0000%	62 910	5 243	367	104	524	913	650	500	7 776
07-1001	120	3 295 000	27 458	5,0000%	62 910	5 243	367	104	524	913	650	500	7 776
07-1002	120	2 995 000	24 958	5,0000%	62 910	5 243	367	104	524	913	650	500	7 776
07-1003	120	3 295 000	27 458	5,0000%	62 910	5 243	367	104	524	913	650	500	7 776
BOA	2 400	67 825 000		100,00%	1 258 200								
Antal	20												

Talen i tabellen ovan kan vara justerade.

Kostnad för bostadsrättshavarnas egen värme- elförbrukning, samt IT 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. Beräknad kostnad vatten/avlopp samt avfallshantering debiteras av bostadsrättshavarna via schablonfakturerings av föreningen och betalas i samband med månadsavgiften.

Boa är avrundat neråt till närmaste heltal.

H EKONOMISK PROGNOIS

Ekonomisk likviditetsprognos (tusental kronor)

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Utbetalningar								
Räntor ¹⁾	1 323	1 323	1 323	1 323	1 323	1 470	1 550	1 482
Amortering ²⁾	0	0	0	0	0	245	245	245
Driftskostnader ⁴⁾	151	154	157	160	163	166	184	203
Vatten/avlopp ⁴⁾	88	90	92	93	95	97	107	118
Avfallshantering ⁴⁾	25	26	26	27	27	28	30	34
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	250
Summa årsutbetalningar	1 587	1 592	1 597	1 603	1 608	2 006	2 116	2 332
Inbetalningar								
Årsavgifter ⁵⁾	1 258	1 283	1 624	1 656	1 689	2 008	2 217	2 448
Årsavgifter exkl vatten/avlopp samt avfallshantering kr/m ²	524	535	677	690	704	837	924	1 020
Vatten/avlopp ⁴⁾	88	90	92	93	95	97	107	118
Avfallshantering ⁴⁾	25	26	26	27	27	28	30	34
Kassatillskott ⁶⁾	323	323						
Årets nettobetalningar	108	130	144	174	203	127	239	268
Föreningens kassa								
Ingående saldo	100							
Kassabehållning ⁷⁾	208	338	482	656	859	986	407	1 603
Varav ackumulerad avsättning till yttre underhållsfond ³⁾	108	219	334	452	573	698	79	796

Bokföringsmässig resultatprognos (tusentals kronor)

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Kostnader								
Räntor ¹⁾	1 323	1 323	1 323	1 323	1 323	1 470	1 550	1 482
Avsättning underhållsfond ³⁾	108	110	112	115	117	119	132	145
Driftskostnader ⁴⁾	151	154	157	160	163	166	184	203
Vatten/avlopp ⁴⁾	88	90	92	93	95	97	107	118
Avfallshantering ⁴⁾	25	26	26	27	27	28	30	34
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	250
Avskrivning byggnader 120 år	652	652	652	652	652	652	652	652
Summa årskostnader	2 346	2 354	2 361	2 369	2 377	2 532	2 654	2 884
Intäkter								
Årsavgifter ⁵⁾	1 258	1 283	1 624	1 656	1 689	2 008	2 217	2 448
Vatten/avlopp ⁴⁾	88	90	92	93	95	97	107	118
Avfallshantering ⁴⁾	25	26	26	27	27	28	30	34
Kassatillskott ⁶⁾	323	323						
Bokföringsmässigt resultat	-652	-632	-620	-593	-565	-399	-299	-284
Ackumulerat resultat	-652	-1 283	-1 903	-2 496	-3 061	-3 460	-5 405	-6 942

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 år 1-5 amorteringsfritt, år 6-16 amorteringstakt om 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 beräknas efter avdrag från kassatillskott. Årsavgiften år 3 kan behöva regleras för att täcka föreningens löpande kostnader. Årsavgiften kan komma att öka ytterligare kommande år för att täcka avsättningen till underhållsfonden. Årsavgiften är beräknad att öka med antagen inflation 2 % per år.

6) Tilläggsavtal tecknas mellan föreningen och OBOS för ökade räntekostnader mellan kostnads kalkyl och ekonomisk plan. Insättning 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 1,3 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	402	524	647
2	412	535	657
3	554	677	799
4	568	690	813
5	581	704	826
6	714	837	959
11	806	924	1 041
16	908	1 020	1 132

Inflationsscenarier

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	524	524	524
2	534	535	536
3	674	677	679
4	687	690	694
5	699	704	709
6	831	837	843
11	912	924	937
16	1 000	1 020	1 043

Exempel: Årsavgiftsförändring per lägenhet 120 m² per år/mån

1 % lägre ränta, avgår	14 700 / 1 225
1 % högre ränta, tillkommer	14 700 / 1 225
2 % högre ränta, tillkommer	29 400 / 2 450
3 % högre ränta, tillkommer	44 100 / 3 675

J SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- 1 Kostnad för värme- och elförbrukning samt tv, telefon och bredband skall erläggas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören. Kostnaden för vatten/avlopp samt avfallshantering faktureras tillsammans med månadsavgiften enligt schablon.
- 2 Föreningens lägenheter kommer att upplåtas med ett utförande i enlighet med det entreprenadkontrakt som skall upprättas mellan Bostadsrättsföreningen Morgondröm i Karlstad 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 67 825 000kr från köpare av bostadsrättslägenheter i föreningens fastighet.

Enligt digital signering

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MORGONDRÖM I KARLSTAD

Sebastian Gustafson

Andreas Getzman

Henrik Wirén

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Morgondröm i Karlstad, med org.nr 769640-0485 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 och det finns en buffert i ränteberäkningen, 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 2021-06-02

Registreringsbevis för Föreningen

Bygglov dat. 2021-11-17

Totalentreprenadkontrakt dat. 2022-05-19

Justering av ovan totalentreprenadsavtal dat. 2023-05-25

Tilläggsavtal räntekompensation dat. 2023-05-19

Aktieöverlåtelseavtal inkl bilagor dat. 2022-10-05

Köpekontrakt och köpebrev dat. 2022-10-01

Offert för finansieringen av Föreningen, räntor dat. 2023-04-28

Exploateringsavtal dat. 2020-05-26

Underlag driftskostnader

Utdrag ur fastighetsregistret

Verifikat

Transaktion 09222115557493621948

Dokument

Brf Morgondröm i Karlstad ek plan inkl intyg
Huvuddokument
15 sidor
Startades 2023-05-28 20:23:15 CEST (+0200) av Per Envall (PE)
Färdigställt 2023-05-31 15:21:59 CEST (+0200)

Signerande parter

Per Envall (PE)
GarBo
per.envall@gar-bo.se
+46706647348
Signerade 2023-05-31 15:01:26 CEST (+0200)

Annette Andersson (AA)
annette@annanutveckling.se
Signerade 2023-05-31 15:21:59 CEST (+0200)

Sebastian Gustafson (SG)
Sebastian.Gustafson@restate.se
Signerade 2023-05-31 15:00:49 CEST (+0200)

Andreas Getzman (AG)
andreas@amaste.se
Signerade 2023-05-29 14:02:54 CEST (+0200)

Henrik Wirén (HW)
henrik.wiren@obos.se
Signerade 2023-05-29 09:23:38 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>

