

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Gullklövern, org. nr: 769638-7500.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga och avser preliminär anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Vi har inte besökt fastigheten men har inhämtat uppgifter från kontrollansvarig enligt bilagan, samt bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Digital signering

Jan-Olof Sjöholm
Byggn. ing.
Kungsholmstorg 3 A
112 21 STOCKHOLM

Marie-Ann Widén
Jur kand
BRFexperterna M&J AB
Warfvinges väg 31
112 51 STOCKHOLM

Bilaga till granskningsintyg för Brf Gullklövern

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Föreningens stadgar		2020-09-22
Registreringsbevis		2022-04-12
Totalentreprenadkontrakt med bilagor		2022-03-14
Aktieöverlåtelseavtal	2021-10-22 och	2022-03-14
Köpekontrakt för marken	2021-10-22 och	2022-03-14
Kreditoffert		2022-02-11
Bekräftelse BOA från Sweco (saknas på ritning)		2022-02-22
Utdrag från fastighetsregistret		2023-01-17
Beräkning av taxeringsvärde		2022-02-15
Bygglovsbeslut		2021-04-06
Information från kontrollansvarig		2023-01-30
Försäljningsläget		2023-01-30
Försäkringsbevis If (för Credentia) 1 okt 2022 - 30 sept 2023		2022-09-12
Ränteindikation		2023-01-16
Driftskostnader uppdatering		2023-01-27
Fastighetsförsäkring inkl styrelseansvar 28 okt 2022-30 sept 2023		2022-11-08

EKONOMISK PLAN
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
GULLKLÖVERN

769638-7500

Österåkers kommun

Innehållsförteckning

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Föreningens anskaffningskostnad
- D. Finansiering, beräknade kostnader, utbetalningar, intäkter och nyckeltal
- E. Redovisning av lägenheterna
- F. Ekonomisk prognos
- G. Känslighetsanalys
- H. Särskilda förhållanden

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Norrtälje enligt digital signering

Bostadsrättsföreningen Gullklövern

.....

Johan Stål

.....

Gösta Colliander

.....

Bert Löfqvist



A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Gullklövern, som registrerats av Bolagsverket 2020-05-28 och namnändrades 2020-09-22 med org. nr. 769638-7500, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen uppför tre bostadshus i fyra till fem våningar med källare alternativt souterrängplan på fastigheterna Österåker NÄS 7:9, Österåker NÄS 7:84 och Österåker NÄS 7:85 i Österåkers kommun. Husen kommer att inrymma 19, 22 respektive 17 bostadslägenheter att upplåtas med bostadsrätt. Totalt 58 bostadslägenheter.

Upplåtelse av bostadsrätterna i det första huset genomfördes i juni 2022 efter att tillstånd till upplåtelse erhållits av Bolagsverket. Upplåtelse av bostadsrätterna i hus två och hus tre beräknas ske efter att denna ekonomiska plan registrerats hos Bolagsverket och tillståndet för att upplåta lägenheterna från Bolagsverket har uppdaterats, preliminärt i februari 2023.

Inflyttning i första huset genomfördes i november 2022 och för hus två och tre beräknas inflyttning ske under maj 2023.

Fastigheten Österåker NÄS 7:9 är införskaffad genom att föreningen i ett första steg förvärvat aktiebolaget Credentia Exploatering AB (559312-9744) innehållande endast fastigheten. Därefter har bolaget överlåtit fastigheten till föreningen för bokfört värde innebärande att föreningens skattemässiga anskaffningsvärde för fastigheten uppgår till 13 383 000 kronor och med en latent skatteskuld om 3 041 820 kronor. Bostadsrättsföreningens sammanlagda förvärvskostnad för bolaget och fastigheten uppgår till 15 500 000 kronor.

Fastigheterna Österåker NÄS 7:84 och Österåker NÄS 7:85 är införskaffade genom att föreningen i ett första steg förvärvat aktiebolaget Täljö Utveckling nr 5 AB (559068-5425) innehållande endast fastigheterna. Därefter har bolaget överlåtit fastigheterna till föreningen för bokfört värde innebärande att föreningens skattemässiga anskaffningsvärde för fastigheterna uppgår till 33 867 000 kronor och med en latent skatteskuld om 7 623 180 kronor. Bostadsrättsföreningens sammanlagda förvärvskostnad för bolaget och fastigheterna uppgår till 39 500 000 kronor.

Bostadsprojektet har upphandlats genom ett totalentreprenadkontrakt med Credentia AB. Credentia AB garanterar den totala entreprenadkostnaden, samt kommer att förvärva eventuella osålda lägenheter senast vid avräkningsdag med föreningen.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1§ bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på köp av bolag med fastigheter samt totalentreprenadkontrakt med ritningar och beskrivningar. Beräkningar av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i januari månad 2023.

Insatsgarantiförsäkring har tecknats och kommer att förnyas med hänsyn till reviderad ekonomisk plan. Fastigheten kommer att vara fullvärdesförsäkrad när ansvaret för fastigheten övergår till föreningen. Projektet finansieras genom Nordea.

Bostadsrättsföreningen har tidigare upprättat en ekonomisk plan daterad 2022-03-14.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Österåker NÄS 7:9, Österåker NÄS 7:84 och Österåker NÄS 7:85, Österåkers kommun.
Tomtarea:	1 738 m ² , 1 636 m ² , 1 853 m ²
Adress:	Myntbacken 15, 17 och 19, 184 44 Åkersberga.
Ägandeform:	Äganderätt
Servitut:	Ej belastad med något servitut.
Gemensamhetsanläggning:	Fastigheterna skall delta i gemensamhetsanläggningar avseende väg, dagvattenhantering, gemensam park, källare inkl. förrådsutrymmen och cykelrum, gård, körvägar, gång- & cykelvägar, belysning & grönytor samt andra för fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar.
Bostadsarea:	4 138 m ² uppmätt på ritning.
Byggnadens utformning:	Tre flerbostadshus i fyra till fem våningar samt källare alternativt souterrängvåning. Husen är belägna så att ändamålsenlig samverkan kan ske.
Bygglov:	Beviljades 2021-04-06.
Parkering:	52 platser för uthyrning.
Gemensamma utrymmen:	Bostadsgård, källare, trapphus, förråd för barnvagnar och rullstolar samt cykelplatser.

Byggnadsbeskrivning för projektet.

Grundläggning:	Betongplatta med erforderlig markförstärkning.
Stomme:	Stomme av betong med stålpelare i fasad.
Ytterväggar:	Utfackningspartier av träreglar med ytskikt av i huvudsak puts.
Lägenhetsskiljande väggar:	Betong alt. gipsskivor på stålstomme (akustik- och brandavskiljande).
Mellanbjälklag:	Betong.
Balkonger:	Prefabricerade balkonger i betong.
Tak:	Taktäckning med papp.
Mellanväggar:	Gipsskivor på regelstomme. Väggar i våtrum utföres med för ändamålet godkända skivor.
Fönster & fönsterdörrar:	2+1- alternativt 3-glasfönster med underhållsfri utsida.
Entrépartier:	Partier utrustade med elektroniskt låssystem.
Värme:	Vattenburna radiatorer med dolda stammar anslutna till bergvärme.

Ventilation:	Mekanisk frånluft med värmeåtervinning.
El:	Samtliga eluttag ansluts till jordfelsbrytare. Hushållsel i respektive lägenhet mäts separat.
TV, telefon & datorer:	Lägenheterna förses med tv-, telefoni- och internetmöjligheter.
Hissar:	Varje trapphus utrustas med hiss.
Post:	Posten levereras till postboxar i huvudentréer. Morgontidningen levereras till en tidningshållare utanför lägenhetsdörren.
Varmvatten:	Separat varmvattenmätning för lägenheterna.
Förråd:	I varje bostadsrätt ingår ett lägenhetsförråd i källar-/suterrängplan. Cykelplatser, barnvagns- och rullstolsförråd anordnas i källar-/suterrängplan.
Uteplatser:	Förses med marksten.
Sophantering:	Kärl för hushållssopor anordnas utvändigt.
Parkering:	Parkeringsplatser anordnas utvändigt.

Kortfattad rumsbeskrivning av lägenheterna

Rum	Golv	Väggar	Tak	Inredning/utrustning
Hall	Ekparkett. Vit sockel.	Tapet	Målat, vitt	Förvaring och kapphylla enligt ritning.
Vardagsrum/ sovrum	Ekparkett. Vit sockel.	Tapet	Målat, vitt	Inredning och skåpsnickerier enligt ritning. Fönsterbänkar
Kök	Ekparkett. Vit sockel.	Tapet	Målat, vitt	Spishäll, inbygggnadsugn, mikrovågsugn och diskmaskin. Separat kyl och frys alternativt kombinerad kyl/frys enligt ritning. Spiskåpa. Skåpinredning med takanslutning enligt ritning. Bänkskivor i laminat, rostfri diskbänk och stänkskydd av kakel. Fönsterbänkar.
WC/Dusch/Tvätt	Klinker	Kakel	Målat, vitt	Vitvaror; tvättmaskin och torktumlare alternativt kombimaskin enligt ritning. Väggskaåp och bänk ovan vitvaror. Kommod med handfat och spegelskaåp med belysning. Duschhörn alt. duschskärm i glas. WC-stol. Beslag
WC/Dusch	Klinker	Kakel	Målat, vitt	Kommod med handfat och spegel med belysning. Skärmvägg i glas. WC-stol. Beslag
Klädkammare/ förråd	Ekparkett. Vit sockel.	Målat, vitt	Målat, vitt	Hylla och klädstång i omfattning enligt ritning

Generellt: Säkerhetsklassad entrédörr till lägenhet. Innerdörrar är vita släta med vita foder.
Fönsterbänkar av natursten. Rumshöjd 2,5 m.

Ritningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse i digitalt format.

C. Föreningens anskaffningskostnad.

Förvärv av aktier inkl. fastigheter	55 000 000
Totalentreprenad	170 707 000
Kassa vid tillträde	50 000
Beräknad anskaffningskostnad	225 757 000

Fastigheterna kommer att vara försäkrade till fullvärde när ansvaret övergår till föreningen. Under entreprenadtiden är projektet försäkrat genom Credentia ABs entreprenadförsäkring.

Fastigheternas taxeringsvärde är beräknat till 100 800 tkr, varav mark 15 800 tkr, värdeår 2022-2024.

Statlig fastighetsskatt till och med fastställt värdeår ingår i entreprenaden. Kommunal fastighetsavgift utgår inte, enligt nu gällande regler, de första 15 åren efter fastställt värdeår.

Fastighetsförsäkring är tecknad av föreningen i samband med den första inflyttningen i oktober 2022.



D. Finansiering, beräknade kostnader, utbetalningar och intäkter.

Lån	Belopp kronor	Löptid år	Bind- ningstid	Ränta ca % ¹⁾	Amort ca %	Ränta kronor	Amort kronor	Summa kronor
Bottenlån med pantbrev	27 982 000	100	rörlig	3,76%	1,00%	1 052 123	279 820	1 331 943
som säkerhet i	15 000 000	100	3 år	4,17%	1,00%	625 500	150 000	775 500
fastigheten	15 000 000	100	5 år	4,26%	1,00%	639 000	150 000	789 000
Summa	57 982 000					2 316 623	579 820	2 896 443
Insatser + uppl.avg.	167 775 000							
Summa finansiering	225 757 000							
Kapitalkostnader						2 316 623	579 820	2 896 443

Not 1) Ränteantagandet är vid planens upprättande med beaktande av lån med olika bindningstider. Amortering beräknas ske enligt 100-årig rak plan.

Annan lånefördelning och bindningstider kan bli aktuellt vid slutplacering av föreningens lån.

Föreningens driftkostnader

Beräknade driftkostnader inkl. moms i förekommande fall.

kronor

Förvaltningskostnader

Ekonomisk förvaltning	80 000
Teknisk förvaltning	200 000
Styrelsearvoden inkl. sociala kostnader.	45 000
Revision	10 000
Fastighetsförsäkring	80 000
Övriga förvaltningskostnader	20 000

Förbrukningskostnader

Uppvärmning	345 000
Vatten	100 000
El gemensam	85 000
Sophämtning	178 000
Snöröjning	40 000
TV	40 000

Skötsel

Fastighetsskötsel	Se Teknisk förvaltning	0
Städning	Se Teknisk förvaltning	0
Service tekniska installationer inkl. hiss.		50 000
Serviceavtal		20 000
Löpande underhåll inkl. trädgårdsskötsel.	Se Teknisk förvaltning	0
Gemensamhetsanläggning		70 000

Summa driftkostnader	1 363 000
-----------------------------	------------------

Föreningens utbetalningar och avsättningar år 1

Räntekostnader	2 316 623
Amortering	579 820
Driftkostnader	1 363 000
Avsättning till yttre fond år 1	124 140
Summa	4 383 583

Föreningens inbetalningar år 1

Årsavgifter år 1	3 711 767
Årsavgifter varmvatten inkl. moms	268 981
Intäkter parkering ¹	405 600
Summa inbetalningar	4 386 348

¹ P-platser: 52 st, 100% uthyrt, 650 kr/mån.

Avskrivning

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär(rak) plan på 120 år för byggnad. Avskrivningsunderlaget är beräknat till 170 707 tkr motsvarande totalentreprenadkontrakt exkl. likviditetsreserv 50 tkr och mark 55 000 tkr. Föreningen tillämpar K2-regelverket för avskrivningar.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Avskrivning byggnad	-1 422	-1 422	-1 422	-1 422	-1 422	-1 422	-1 422	-1 422
Bokföringsmässigt resultat	-715	-632	-547	-461	-485	-395	-30	268

Det bokföringsmässiga resultatet har beräknats på i ekonomisk prognos redovisade inbetalningar, räntor, driftkostnader, avskrivning samt avsättning till fond för fastighetsunderhåll. Föreningen kommer att redovisa ett årligt underskott. Detta påverkar inte föreningens likviditet. K2-regelverket skall tillämpas för årsredovisning.

Nyckeltal

1	Anskaffningsvärde (BTA)	38 401 kr/kvm	BTA
2	Anskaffningsvärde (BOA)	54 557 kr/kvm	BOA
3	Insatser + upplåtelseavgift	40 545 kr/kvm	BOA
4	Lån	14 012 kr/kvm	BOA
5	Årsavgift (inkl. prel. varmvattenförbrukning)	962 kr/kvm	BOA
6	Årsavgift varmvatten (preliminär)	65 kr/kvm	BOA
7	Driftkostnader	329 kr/kvm	BOA
8	Hysesintäkter	98 kr/kvm	BOA
9	Kassaflöde	43 kr/kvm	BOA
10	Avsättning underhåll	30 kr/kvm	BOA
11	Avsättning underhåll + amortering ¹	175 kr/kvm	BOA

¹Medelvärde de första 16 åren.



E. Redovisning av lägenheterna.

Lgh	Lgh ¹⁾	Area ²⁾	Årsavgift ³⁾		Årsavgift ⁴⁾		Månads- avgift ⁵⁾	Insats	Upplåtelse- avgift	Insats + Upplåtelseavg.	Andelstal ⁶⁾
nr	typ	m ²	kr /år	kr/månad	VV kr/år	VV kr/mån	kr/mån	kronor	kronor	kronor	%
G.1001	4 rok	84	72 168	6 014	5 230	436	6 450	2 515 500	279 500	2 795 000 kr	1,94430%
G.1002	3 rok	72	64 418	5 368	4 668	389	5 757	2 065 500	229 500	2 295 000 kr	1,73550%
G.1003	4 rok	93	77 981	6 498	5 651	471	6 969	2 605 500	289 500	2 895 000 kr	2,10090%
G.1004	3 rok	77	67 647	5 637	4 902	409	6 046	2 245 500	249 500	2 495 000 kr	1,82250%
G.1005	1 rok	35	40 522	3 377	2 936	245	3 621	1 345 500	149 500	1 495 000 kr	1,09170%
G.1101	4 rok	93	77 981	6 498	5 651	471	6 969	2 695 500	299 500	2 995 000 kr	2,10090%
G.1102	3 rok	77	67 647	5 637	4 902	409	6 046	2 335 500	259 500	2 595 000 kr	1,82250%
G.1103	2 rok	53	52 147	4 346	3 779	315	4 660	1 705 500	189 500	1 895 000 kr	1,40490%
G.1104	4 rok	84	72 168	6 014	5 230	436	6 450	2 695 500	299 500	2 995 000 kr	1,94430%
G.1105	3 rok	72	64 418	5 368	4 668	389	5 757	2 155 500	239 500	2 395 000 kr	1,73550%
G.1201	4 rok	93	77 981	6 498	5 651	471	6 969	2 965 500	329 500	3 295 000 kr	2,10090%
G.1202	3 rok	77	67 647	5 637	4 902	409	6 046	2 515 500	279 500	2 795 000 kr	1,82250%
G.1203	2 rok	53	52 147	4 346	3 779	315	4 660	1 975 500	219 500	2 195 000 kr	1,40490%
G.1204	4 rok	84	72 168	6 014	5 230	436	6 450	2 875 500	319 500	3 195 000 kr	1,94430%
G.1205	3 rok	72	64 418	5 368	4 668	389	5 757	2 335 500	259 500	2 595 000 kr	1,73550%
G.1301	3 rok	68	61 835	5 153	4 481	373	5 526	3 235 500	359 500	3 595 000 kr	1,66590%
G.1302	2 rok	45	46 980	3 915	3 404	284	4 199	2 155 500	239 500	2 395 000 kr	1,26570%
G.1303	2 rok	42	45 043	3 754	3 264	272	4 026	1 705 500	189 500	1 895 000 kr	1,21350%
G.1304	4 rok	95	79 273	6 606	5 744	479	7 085	3 775 500	419 500	4 195 000 kr	2,13570%
L.0901	4 rok	93	77 981	6 498	5 651	471	6 969	2 790 000	310 000	3 100 000 kr	2,10090%
L.0902	3 rok	77	67 647	5 637	4 902	409	6 046	2 790 000	310 000	3 100 000 kr	1,82250%
L.0903	1 rok	35	40 522	3 377	2 936	245	3 621	1 435 500	159 500	1 595 000 kr	1,09170%
L.1001	4 rok	84	72 168	6 014	5 230	436	6 450	2 925 000	325 000	3 250 000 kr	1,94430%
L.1002	3 rok	72	64 418	5 368	4 668	389	5 757	2 115 000	235 000	2 350 000 kr	1,73550%
L.1003	4 rok	93	77 981	6 498	5 651	471	6 969	2 835 000	315 000	3 150 000 kr	2,10090%
L.1004	3 rok	77	67 647	5 637	4 902	409	6 046	2 790 000	310 000	3 100 000 kr	1,82250%
L.1005	1 rok	35	40 522	3 377	2 936	245	3 621	1 345 500	149 500	1 495 000 kr	1,09170%
L.1101	4 rok	93	77 981	6 498	5 651	471	6 969	2 925 000	325 000	3 250 000 kr	2,10090%
L.1102	3 rok	77	67 647	5 637	4 902	409	6 046	2 835 000	315 000	3 150 000 kr	1,82250%
L.1103	2 rok	53	52 147	4 346	3 779	315	4 660	2 205 000	245 000	2 450 000 kr	1,40490%
L.1104	4 rok	84	72 168	6 014	5 230	436	6 450	3 015 000	335 000	3 350 000 kr	1,94430%
L.1105	3 rok	72	64 418	5 368	4 668	389	5 757	2 385 000	265 000	2 650 000 kr	1,73550%
L.1201	4 rok	93	77 981	6 498	5 651	471	6 969	3 195 000	355 000	3 550 000 kr	2,10090%
L.1202	3 rok	77	67 647	5 637	4 902	409	6 046	2 925 000	325 000	3 250 000 kr	1,82250%
L.1203	2 rok	53	52 147	4 346	3 779	315	4 660	2 295 000	255 000	2 550 000 kr	1,40490%
L.1204	4 rok	84	72 168	6 014	5 230	436	6 450	3 105 000	345 000	3 450 000 kr	1,94430%
L.1205	3 rok	72	64 418	5 368	4 668	389	5 757	2 475 000	275 000	2 750 000 kr	1,73550%
L.1301	3 rok	68	61 835	5 153	4 481	373	5 526	3 595 500	399 500	3 995 000 kr	1,66590%
L.1302	2 rok	45	46 980	3 915	3 404	284	4 199	2 295 000	255 000	2 550 000 kr	1,26570%
L.1303	2 rok	42	45 043	3 754	3 264	272	4 026	1 755 000	195 000	1 950 000 kr	1,21350%
L.1304	4 rok	95	79 273	6 606	5 744	479	7 085	4 045 500	449 500	4 495 000 kr	2,13570%
N.0901	4 rok	93	77 981	6 498	5 651	471	6 969	3 235 500	359 500	3 595 000 kr	2,10090%
N.0902	3 rok	77	67 647	5 637	4 902	409	6 046	2 965 500	329 500	3 295 000 kr	1,82250%
N.0903	1 rok	35	40 522	3 377	2 936	245	3 621	1 525 500	169 500	1 695 000 kr	1,09170%
N.1001	4 rok	84	72 168	6 014	5 230	436	6 450	2 925 000	325 000	3 250 000 kr	1,94430%
N.1002	3 rok	72	64 418	5 368	4 668	389	5 757	2 115 000	235 000	2 350 000 kr	1,73550%
N.1003	4 rok	93	77 981	6 498	5 651	471	6 969	3 150 000	350 000	3 500 000 kr	2,10090%
N.1004	3 rok	77	67 647	5 637	4 902	409	6 046	2 925 000	325 000	3 250 000 kr	1,82250%
N.1005	1 rok	35	40 522	3 377	2 936	245	3 621	1 485 000	165 000	1 650 000 kr	1,09170%
N.1101	4 rok	93	77 981	6 498	5 651	471	6 969	3 375 000	375 000	3 750 000 kr	2,10090%
N.1102	3 rok	77	67 647	5 637	4 902	409	6 046	3 105 000	345 000	3 450 000 kr	1,82250%
N.1103	2 rok	53	52 147	4 346	3 779	315	4 660	2 407 500	267 500	2 675 000 kr	1,40490%
N.1104	4 rok	84	72 168	6 014	5 230	436	6 450	3 105 000	345 000	3 450 000 kr	1,94430%
N.1105	3 rok	72	64 418	5 368	4 668	389	5 757	2 385 000	265 000	2 650 000 kr	1,73550%
N.1201	3 rok	68	61 835	5 153	4 481	373	5 526	3 775 500	419 500	4 195 000 kr	1,66590%
N.1202	2 rok	45	46 980	3 915	3 404	284	4 199	2 425 500	269 500	2 695 000 kr	1,26570%
N.1203	2 rok	42	45 043	3 754	3 264	272	4 026	1 795 500	199 500	1 995 000 kr	1,21350%
N.1204	4 rok	95	79 273	6 606	5 744	479	7 085	4 315 500	479 500	4 795 000 kr	2,13570%
Just.			61		13						0,00220%
S:a		4 138	3 711 767		268 981			150 997 500	16 777 500	167 775 000	100,0000%



- 1) "Lgh-typ" anger antal rum och kök.
- 2) Areal är uppmätt på ritning och mindre avvikelse kan förekomma utan ändring av insats, upplåtelseavgift och andelstal/årsavgift.
- 3) Årsavgift exkl. preliminär debitering av varmvatten.
- 4) Årsavgift preliminär debitering av varmvatten. Slutlig fakturering av kostnaden sker enligt beslut av styrelsen en eller flera gånger per år.
- 5) Månadsavgift inkl. preliminär debitering av varmvatten.
- 6) Andelstal är beräknade efter antal lägenheter och bostadsarea
- 7) Mark, balkong, förråd som ingår med bostadsrätt framgår av upplåtelseavtal.



F. Ekonomisk prognos

Antaganden:

Höjning årsavgift per år	2,0%
Höjning hyror per år	2,0%
Driftskostnadsökning (inflation) per år	2%
Räntenivå genomsnitt år 1-4 ⁵⁾	4,00%
Räntenivå genomsnitt år 5-9 ⁵⁾	4,20%
Räntenivå genomsnitt år 10-14 ⁵⁾	4,40%
Räntenivå genomsnitt år 15-16 ⁵⁾	4,60%
Årlig höjning yttre fond	2%

År	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Utbetalningar								
(exkl. avsättning till yttre fond)								
Räntor Not 5)	2 317	2 293	2 270	2 247	2 335	2 311	2 294	2 265
Amortering	580	580	580	580	580	580	580	580
Driftkostnader	1 363	1 390	1 418	1 446	1 475	1 505	1 661	1 834
Fastighetsavgift								124
Summa utbetalningar	4 259	4 264	4 268	4 273	4 390	4 396	4 535	4 803
Inbetalningar								
Årsavgifter Not 6)	3 981	4 060	4 142	4 224	4 309	4 395	4 853	5 358
Årsavgifter (genomsnitt, kr/m ²)	962	981	1 001	1 021	1 041	1 062	1 173	1 295
Intäkt parkering	406	414	422	430	439	448	494	546
Summa inbetalningar	4 386	4 474	4 564	4 655	4 748	4 843	5 347	5 903
Årets överskott	127	211	295	381	357	447	812	1 100
Föreningens kassa								
Ingående saldo	50							
Kassabehållning	177	387	683	1 064	1 422	1 869	5 289	10 544
Avsättning till fond	124	127	129	132	134	137	151	167
Ackumulerad yttre fond	124	251	380	512	646	783	1 511	2 314
Årets netto efter avsättning till yttre fond	3	84	166	250	223	310	661	933

Not 5) Räntekostnaden är redovisad med beaktande av ränteökning med 0,2% var femte år under prognosperioden.

Not 6) Insatsernas och årsavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av lägenhetsförteckning inkl. preliminär årsavgift för varmvatten. Årlig höjning av årsavgiften är beräknad till 2%

G. Känslighetsanalys

Räntescenarios				Inflationsscenarios			
Snittränta i prognosen ca 4,00%				Inflation i prognosen 2,00%			
Årsavgift (kr/m ² i genomsnitt) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre ränta				Årsavgift (kr/m ² i genomsnitt) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre inflation			
År	1 %-enhet lägre ränta	Ränta prognos	1 %-enhet högre ränta	År	1 %-enhet lägre inflation	Inflation prognos	1 %-enhet högre inflation
1	822	962	1 102	1	962	962	962
2	843	981	1 120	2	978	981	985
3	864	1 001	1 138	3	994	1 001	1 008
4	885	1 021	1 157	4	1 010	1 021	1 032
5	907	1 041	1 176	5	1 026	1 041	1 057
6	929	1 062	1 195	6	1 043	1 062	1 082
11	1 047	1 173	1 299	11	1 132	1 173	1 218
16	1 176	1 295	1 414	16	1 228	1 295	1 371

H. Särskilda förhållanden

Bostadsrättshavarna skall betala insats, upplåtelseavgift och årsavgift. Insats, upplåtelseavgift och årsavgift fastställs av styrelsen. Föreningens löpande utgifter, amortering samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgiften till föreningen. Årsavgiften fördelas på bostadsrätterna utifrån andelstal.

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar.

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förhållanden.

Följande avtal/kostnad tillkommer utöver årsavgiften:

- Avtal för leverans av el till hushållet.
- Abonnemang för bredband och telefoni (öppen fiber) samt bredare utbud av TV utöver grundstandard.
- Bostadsrättshavarna är skyldiga att på egen bekostnad hålla lägenheten och ev. tillhörande uteplats/mark/balkong i gott skick.

Verifikat

Transaktion 09222115557486247982

Dokument

Intyg och ekonomisk plan Gullklövern

Huvuddokument

13 sidor

Startades 2023-01-31 14:17:30 CET (+0100) av Maria

Karlsson (MK)

Färdigställt 2023-02-03 09:34:50 CET (+0100)

Initierare

Maria Karlsson (MK)

Credentia AB

Org. nr 556025-2891

maria.karlsson@credentia.se

+46702760835

Signerande parter

Johan Stål (JS1)

johan.stal@hotmail.com

+46705172030

Signerade 2023-02-03 08:34:44 CET (+0100)

Bert Löfqvist (BL)

bert@mmlconsulting.se

+46705912005

Signerade 2023-02-03 08:35:53 CET (+0100)

Gösta Colliander (GC)

gosta.colliander43@gmail.com

+46706661120

Signerade 2023-02-03 08:39:38 CET (+0100)

Jan-Olof Sjöholm (JS2)

janolofsjoholm1@gmail.com

Signerade 2023-02-03 08:45:07 CET (+0100)

Marie-Ann Widén (MW)

mw@brfexperten.se

Signerade 2023-02-03 09:34:50 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>

