

EKONOMISK PLAN

Bostadsrättsföreningen Skärgården i Karlskrona
(Org.nr. 769635-5796)

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A. Allmänna förutsättningar.....	2
B. Beskrivning av fastigheten.....	3
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv.....	5
D. Preliminär finansieringsplan	5
E. Beräkning av föreningens årliga kostnader.....	6
F. Beräkning av föreningens årliga intäkter.....	8
G. Nyckeltal	10
H. Ekonomisk prognos.....	11
I. Känslighetsanalys.....	12
J. Särskilda förhållanden.....	13

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Skärgården i Karlskrona, organisationsnr. 769635-5796, som registrerats hos Bolagsverket 2017-11-01, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende för privat nyttjande utan tidsbegränsning samt lokaler för uthyrning.

Angiven anskaffningskostnad för förvärvet är slutligt känd.

Upplåtelse av bostadsrätter beräknas ske så snart den ekonomiska planen registrerats hos Bolagsverket.

Inflyttning beräknas ske oktober 2021.

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 i fråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på nedan redovisade upphandling.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i juni 2021.

Byggnadsprojektet genomförs som ett total åtagande från Kärnhem Bostadsproduktion AB (OBOS Kärnhem) enligt entreprenadkontrakt tecknat 2018-11-14. OBOS Kärnhem svarar under sex månader efter godkänd slutbesiktning för de kostnader som uppstår för föreningen på grund av lägenheter som inte går att upplåta. Därefter skall OBOS Kärnhem förvärva sådana lägenheter. OBOS Kärnhem garanterar vidare under de tre första åren efter godkänd slutbesiktning de hyresintäkter för lokaler som anges i denna ekonomiska plan.

Mellan föreningen och OBOS Kärnhem har tecknats avtal om bostadsrättsgaranti, innebärande att OBOS Kärnhem, under en tid av sju år från färdigställandet av projektet, och om föreningen så önskar, skall överta de bostadsrätter som eventuellt blir återlämnade till föreningen efter att tidigare ha försålts genom OBOS Kärnhems försorg.

Som säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala förskotten till bostadsrättsinnehavare som omnämns i 4 kap 2 § 2p bostadsrättslagen, lämnas förskottsgarantiförsäkring genom Gar-Bo Försäkrings AB.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Hemgården 1, Karlskrona Kommun
Adress:	Ellen Klemans gata 5, Otilia Adelborgs gata 6B och 6C
Tomtens areal:	ca 1445 m ²
Lägenhetsarea:	ca 3505 m ²
Lokalarea:	ca 131 m ²

BYGGNADERNAS ANTAL OCH UTFORMNING SAMT GEMENSAMMA UTRYMMEN OCH ANORDNINGAR

49 lägenheter och två lokaler i en byggnad med fem våningar plus ett sjätte indraget vindsplan. Lägenhetsförråd finns på både entré- och vindsplan.

Gemensamma anordningar

Byggnaden är för värmeleverans ansluten till fjärrvärme. Ventilationsaggregat finns i respektive lägenhet och lokal. Bostäderna är anslutna till TV/bredband/telefoni. Individuell mätning av kall- och varmvatten samt hushållsel för varje lägenhet. Solceller sätts på taket och bidrar till fastighetselen.

Gemensamma anordningar på tomtmark

På innergården anläggs gångvägar och gemensamma uteplatser tillsammans med träd, buskar och planteringar. På gården finns även belysning och cykelparkeringar.

Gemensamma utrymmen

Byggnaden har tre gemensamma trapphus och i varje trapphus finns en hiss. Gemensamma utrymmen med cykelförråd, barnvagns- och rullstolsförråd, städskrubb och miljörum samt teknikutrymmen för fjärrvärme, el och fiber.

Lokalernas användning

På entréplan finns två lokaler för verksamheter så som handel och service.

Parkering

Parkering kommer ske i parkeringshus i kvarteret öster om fastigheten. Parkeringshuset kommer att uppföras av Karlskrona kommun. En tillfällig parkering anordnas till dess att parkeringshuset är färdigställt. Samtliga lägenhetsinnehavare och verksamhetsutövare är under de tio första åren efter färdigställandet anslutna till bilpoolsverksamhet. Därtill även medlemskap i cykelpool.

Gemensamhetsanläggning

En gemensamhetsanläggning för gångstråket genom kvarteret planeras att bildas mellan de två fastigheterna som ligger inom kvarteret. Gångstråket ska vara tillgängligt för allmän gång och cykeltrafik.

KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

Bostadshus

Grundläggning:	Isolerad betongplatta på mark.
Yttervägg:	Fasadmaterial av tegel och träpanel.
Lägenhetsskiljande väggar:	Betong.
Rumsskiljande väggar:	Träregel alt. stålregelvägg med gipsskivor.
Mellanbjälklag:	Betong.
Yttertak:	Sedum och papp. Solceller.
Fönster:	Aluminiumbeklädda träfönster.
Ventilation:	Mekanisk från- och tilluft med värmeåtervinning.
Hushållsel:	Separat mätning för varje lägenhet.
Värmeanläggning:	Fjärrvärme med vattenburna radiatorer.
Vatten:	Separat mätning av kall- och varmvatten för varje lägenhet.
Internet/TV:	Anslutet till fibernät. Varje bostadsrättshavare beställer och bekostar själv tjänster för internet, tv och telefoni.

KORTFATTAD RUMSBESKRIVNING (exkl. eventuella tillval)

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entré	Klinker	Målat	Målat
Vardagsrum	Lamellparkett, ek	Målat	Målat
Kök	Lamellparkett, ek	Målat	Målat
Sovrum	Lamellparkett, ek	Målat	Målat
WC/Dusch/tvätt	Klinker	Kakel	Målat
WC/Dusch	Klinker	Kakel	Målat
WC	Klinker	Väv	Målat
Klädkammare	Lamellparkett, ek	Målat	Målat

En omgång ritningar finns tillgängliga hos styrelsen.

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Köpeskilling för föreningens fastighet	29 550 000
Entreprenadkostnader	137 972 000

Beräknad slutlig anskaffningskostnad **167 522 000**

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde och är under entreprenadtiden försäkrad genom OBOS Kärnhems entreprenadförsäkring eller av OBOS Kärnhem anlitat byggentreprenadföretag.

Taxeringsvärdet är preliminärt beräknat till 67 000 000 kr, varav byggnadsvärdet beräknat till 56 000 000 kr.

D. PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN

Specifikation över lån och insatser som beräknas kunna upptas för fastighetens finansiering.

Investeringslån totalt	49 070 000
------------------------	------------

Säkerhet för lånen är pantbrev.

Insatser	118 452 000
----------	-------------

Summa beräknad finansiering **167 522 000**

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Kapitalkostnader (första året efter investeringslånens utbetalning).

Totalt lån: 49 070 000 kr. Ränta: 2,4 %

Beräknad kapitalkostnad år 1 1 177 680

Delsumma amortering 616 000

Amortering 616 000 kr per år

Avsättning till fastighetsunderhåll 146 000

Driftkostnader och övriga kostnader

Ekonomisk förvaltning 65 000

Arvode styrelse och revisor 60 000

Fastighetsförsäkring 40 000

Löpande underhåll 73 000

Fastighetsskötsel 190 000

Snöröjning 20 000

Hissdrift 25 000

Allmän el 100 000

Allmänt vatten 5 000

Värme exkl. varmvatten 200 000

Sophantering 76 000

Portsystem/fiber 3 000

Gemensamhetsanläggning 15 000

Bilpool 100 000

Delsumma driftskostnader 972 000

Driftsreserv 50 056

Fastighetsavgift för lägenheter utgår ej de första 15 kalenderåren efter fastighetens färdigställande. Enligt dagens regler är fastighetsavgiften 1459 kr per lägenhet. År 16 beräknas föreningens totala fastighetsavgift till ca 96 000 kr.

Summa beräknade årliga kostnader 2 961 736


Följande årliga driftskostnader tillkommer för bostadsrättshavaren och skall betalas direkt till leverantören (alternativt bostadsrättsföreningen). Gäller kostnader som: kall- och varmvatten samt hushållsel. Årskostnaderna härför beräknas till 8970 kr/lgh och år för 69 m² (130 kr/m² och år). Därutöver tillkommer kostnader för de tjänster bostadsrättshavaren beställer för internet, tv och telefoni.



AVSKRIVNINGAR

I uppställningen ovan visas endast likviditetspåverkande kostnader (dvs. utbetalningar), som då skall täckas av årsavgifterna. I denna ekonomiska plan omfattar kalkylen en resultatpåverkande bokföringsmässig linjär avskrivning på 120 år av beräknad anskaffningskostnad avseende fastighetens byggnad. Det åligger föreningens styrelse att självt slutgiltigt bedöma nivån på avskrivningen och att säkerställa att föreningens likviditet är tillräcklig samt att tillräckliga fonderingar görs för framtida underhåll. Styrelsen bör för ändamålet och löpande upprätta en underhållsplan.

2021071908672

Handwritten signatures in black ink, appearing to be initials and a full name, located at the bottom right of the page.

F. 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 andelstal.

Årsavgifter	2 750 136
Intäkter lokaler	211 600
Summa beräknade årliga intäkter	2 961 736

LÄGENHETSREDOVISNING

Redovisning över insatser, andelstal, årsavgifter m.m.

Andelstal fördelas utefter lägenhetsarean där lägenhetsarean upp till 60 m² medtages till 100% och överskjutande lägenhetsarea medtages till 55 %.

Lägenhet	Typ	Boarea* (m ²)	Insats (kr)	Andelstal	Årsavgift (kr)	Månads- avgift (kr)	Uppskattad driftskostnad /månad (kr)
A:1001	2 RoK	69	2 828 000	2,0723%	56 988	4 749	748
A:1002	2 RoK	55	1 598 000	1,7548%	48 264	4 022	596
A:1101	4 RoK	85	2 498 000	2,3531%	64 716	5 393	921
A:1102	4 RoK	108	4 298 000	2,7567%	75 816	6 318	1 170
A:1103	2 RoK	69	2 878 000	2,0723%	56 988	4 749	748
A:1104	4 RoK	114	4 598 000	2,8620%	78 708	6 559	1 235
A:1201	4 RoK	85	2 598 000	2,3531%	64 716	5 393	921
A:1202	4 RoK	108	4 398 000	2,7567%	75 816	6 318	1 170
A:1203	2 RoK	69	2 928 000	2,0723%	56 988	4 749	748
A:1204	4 RoK	114	4 698 000	2,8620%	78 708	6 559	1 235
A:1301	4 RoK	85	2 698 000	2,3531%	64 716	5 393	921
A:1302	4 RoK	108	4 498 000	2,7567%	75 816	6 318	1 170
A:1303	2 RoK	69	2 978 000	2,0723%	56 988	4 749	748
A:1304	4 RoK	114	4 798 000	2,8620%	78 708	6 559	1 235
A:1401	4 RoK	85	2 798 000	2,3531%	64 716	5 393	921
A:1402	4 RoK	108	4 698 000	2,7567%	75 816	6 318	1 170
A:1403	2 RoK	69	3 148 000	2,0723%	56 988	4 749	748
A:1404	4 RoK	114	5 098 000	2,8620%	78 708	6 559	1 235
B:1001	2 RoK	60	1 598 000	1,9144%	52 644	4 387	650
B:1101	2 RoK	51	1 278 000	1,6272%	44 748	3 729	553
B:1102	3 RoK	79	2 098 000	2,2478%	61 812	5 151	856
B:1103	2 RoK	41	1 198 000	1,3081%	35 976	2 998	444
B:1104	3 RoK	79	2 338 000	2,2478%	61 812	5 151	856
B:1201	2 RoK	51	1 328 000	1,6272%	44 748	3 729	553
B:1202	3 RoK	79	2 168 000	2,2478%	61 812	5 151	856
B:1203	2 RoK	41	1 248 000	1,3081%	35 976	2 998	444
B:1204	3 RoK	79	2 408 000	2,2478%	61 812	5 151	856
B:1301	2 RoK	51	1 378 000	1,6272%	44 748	3 729	553
B:1302	3 RoK	79	2 238 000	2,2478%	61 812	5 151	856

B:1303	2 RoK	41	1 298 000	1,3081%	35 976	2 998	444
B:1304	3 RoK	79	2 478 000	2,2478%	61 812	5 151	856
B:1401	2 RoK	51	1 428 000	1,6272%	44 748	3 729	553
B:1402	3 RoK	79	2 298 000	2,2478%	61 812	5 151	856
B:1403	2 RoK	41	1 348 000	1,3081%	35 976	2 998	444
B:1404	3 RoK	79	2 548 000	2,2478%	61 812	5 151	856
C:1001	2 RoK	54	1 428 000	1,7229%	47 388	3 949	585
C:1101	3 RoK	81	2 148 000	2,2829%	62 784	5 232	878
C:1102	1 RoK	32	798 000	1,0210%	28 080	2 340	347
C:1103	2 RoK	54	1 478 000	1,7229%	47 388	3 949	585
C:1201	3 RoK	81	2 218 000	2,2829%	62 784	5 232	878
C:1202	1 RoK	32	848 000	1,0210%	28 080	2 340	347
C:1203	2 RoK	54	1 528 000	1,7229%	47 388	3 949	585
C:1301	3 RoK	81	2 288 000	2,2829%	62 784	5 232	878
C:1302	1 RoK	32	898 000	1,0210%	28 080	2 340	347
C:1303	2 RoK	54	1 578 000	1,7229%	47 388	3 949	585
C:1401	3 RoK	81	2 358 000	2,2829%	62 784	5 232	878
C:1402	1 RoK	32	948 000	1,0210%	28 080	2 340	347
C:1403	2 RoK	54	1 628 000	1,7229%	47 388	3 949	585
D:1001	3 RoK	95	3 598 000	2,5286%	69 540	5 795	1 029
<i>Justering</i>				-0,0002%			
		3505	118 452 000	100%	2 750 136	229 178	

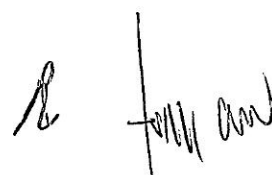
* Angiven boarea är baserad på en ritning, därför är arean cirka. Areamätning enligt SS 21054:2020.

G. NYCKELTAL

Anskaffningskostnad per kvm	47 795 kr/kvm
Belåning per kvm år 1	14 000 kr/kvm
Insats per kvm	33 795 kr/kvm
Årsavgift per kvm år	785 kr/kvm
Driftskostnader per kvm år 1*	292 kr/kvm
Avsättning till underhåll per kvm	42 kr/kvm

Nyckeltalen är beräknade med kronor per kvadratmeter boarea (BOA).

* Exkl. avsättning till underhåll.



H. EKONOMISK PROGNOSEN

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Summa kostnader	2 962	2 970	2 979	2 989	2 999	3 009	3 069	3 240
Samtliga kostnader anges i kkr om inget annat anges								
<i>Kapitalkostnader</i>	1 794	1 779	1 764	1 749	1 735	1 720	1 646	1 572
Räntor	1 178	1 163	1 148	1 133	1 119	1 104	1 030	956
Amorteringar	616	616	616	616	616	616	616	616
<i>Driftkostnader*</i>	899	917	935	954	973	993	1 096	1 210
<i>Underhållskostnader</i>	219	223	228	232	237	242	267	295
Löpande underhåll*	73	74	76	77	79	81	89	98
Avsättning för underhåll*	146	149	152	155	158	161	178	196
<i>Övriga kostnader</i>	50	51	52	53	54	55	61	163
Fastighetsavgift bostäder**	0	0	0	0	0	0	0	96
Övriga oförutsedda kostnader*	50	51	52	53	54	55	61	67
Summa intäkter	2 962	3 021	3 081	3 143	3 206	3 270	3 610	3 986
Årsavgifter*	2 750	2 805	2 861	2 918	2 977	3 036	3 352	3 701
D:o kronor per m ²	785	800	816	833	849	866	956	1 056
Hysesintäkter*	212	216	220	225	229	234	258	285
Avskrivningar	1 150	1 150	1 150	1 150	1 150	1 150	1 150	1 150
Bokföringsmässigt årsresultat efter avskrivningar	-534	-483	-432	-380	-327	-273	7	212
Likviditet vid årets utgång***	146	200	254	309	365	422	719	943
Ackumulerad likviditet	146	346	600	909	1 274	1 695	4 686	9 135
(Från likviditeten tas medel till planerat underhåll)								
Ränteantagande %	2,4							
Inflationsantagande %	2,0							
Lägenhetsyta m ²	3 505							
Investeringslån kkr	49 070							
Antal lägenheter	49							

Den ekonomiska prognosen och känslighetsanalysen är beräknade i löpande priser.

*Kostnadsutvecklingen för poster markerade med * förutsätts följa inflationen.

**Fastighetsavgift utgår först 15 år efter fastighetens färdigställande.

***Summan av avsättning till underhåll och årets överskott (exkl. avskrivningar).

I. KÄNSLIGHETSANALYS

Erforderlig årsavgift

Belopp i kr/m

(exkl. kall- och varmvatten, hushållsel och tjänster för internet, tv och telefoni)

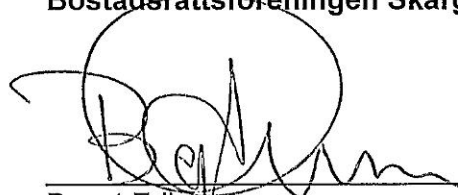
Löpande priser	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Dagens inflationsnivå och								
1. Dagens räntenivå	785	800	816	833	849	866	956	1 056
2. Dagens räntenivå + 1 %	925	943	962	981	1 001	1 021	1 127	1 244
3. Dagens räntenivå + 2 %	1 065	1 086	1 108	1 130	1 152	1 175	1 298	1 433
4. Dagens räntenivå + 3 %	1 205	1 229	1 253	1 278	1 304	1 330	1 468	1 621
5. Dagens räntenivå - 1 %	645	658	671	684	698	712	786	868
6. Dagens räntenivå - 2 %	505	515	525	536	546	557	615	679
Dagens räntenivå och								
7. Dagens inflationsnivå + 1 %	785	808	832	857	883	910	1 054	1 222
8. Dagens inflationsnivå + 2 %	785	816	849	883	918	955	1 161	1 413
9. Dagens inflationsnivå - 1 %	785	792	800	808	816	825	867	911
10. Dagens inflationsnivå - 2 %	785	785	785	785	785	785	785	785
Ränteantagande %	2,4							
Inflationsantagande %	2,0							

J. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. Kostnader för kall- och varmvatten, hushållsel samt tjänster för internet, tv och telefoni ingår ej i årsavgiften.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre, mark, förråd och andra lägenhetskomplement som bostadsrättshavaren disponerar i gott skick. Bostadsrättshavaren är härvid skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör bostadsrättshavarens skötsel.
4. Inflyttning i lägenheterna kan ske innan utvändiga arbeten är färdigställda. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
5. Föreningens årliga kostnader fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Eventuella mindre avvikelser av boarean påverkar inte de fastställda insatserna.
6. Vid upplösning av bostadsrättsföreningen skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

Växjö 2021-06-28


Bostadsrättsföreningen Skärgården i Karlskrona



Bengt Eriksson



Jonas Fransson



Anna Winther-Hansen

INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Skärgården i Karlskrona, org.nr. 769635-5796, i Karlskrona kommun, undertecknad 2021-06-28, 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 är stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av mig. Den ekonomiska planen och däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för mig med den angivna anskaffningskostnaden. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda.

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

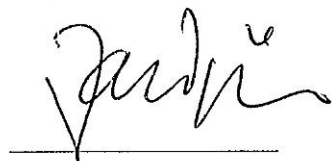
På grund av den företagna granskningen, bostadsmarknaden i allmänhet och ovanstående kommentarer kan jag som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt min uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Fastigheten har ej besiktigats då intyg från kontrollansvarig finns. Intygsgivaren har ansvarsförsäkring hos Länsförsäkringar.

Handlingar som ligger till grund för intygsgivningen:

Uppdragsbeställning, 210628
Ekonomisk plan daterad 210628
Stadgar för bostadsrättsföreningen registrerade 171101
Registreringsbevis Bolagsverket, registrerade 171101, 191114
Kostnadskalkyl, 181121
Utdrag ur fastighetsregistret, Metria, 210624
Taxeringsvärdeberäkning, 210624
Köpekontrakt, 191130
Entreprenadkontrakt, Kärnhem Bostadsproduktion AB, 181114
Teknisk Beskrivning, Rumsbeskrivning, 181025, 181030
Bygglov, Karlskrona Kommun, 180824
Ritningar, 181101, 181107
Garantiåtagande färdigställande och slutlig kostnad, OBOS Kärnhem AB, 210623
Garanti osålda lägenheter, Kärnhem Bostadsproduktion AB, 181114
Hyresgaranti lokaler, Kärnhem Bostadsproduktion AB, 181121
Utlåtande kontrollansvarig, Max Engqvist, 210629
Värdeutlåtande lgh, Svensk Fastighetsförmedling Karlskrona, 210630
Försäkringsoffert, Howden, , 210623
Offert Ekonomisk Förvaltning och Fastighetsskötsel, PH Konsult & Förvaltning, Karlskrona, 210621
Ränteoffert, Swedbank, 210702
Styrelseprotokoll, 210623

Växjö 2021-07-08



Jan Åglöv
Åglövkonsult AB
Falkgatan 4
352 36 Växjö

Av Boverket utsetts behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.

INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Skärgården i Karlskrona, org.nr. 769635-5796, i Karlskrona kommun, undertecknad 2021-06-28, 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 är stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av mig. Den ekonomiska planen och därifrån gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för mig med den angivna anskaffningskostnaden. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda.

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

På grund av den företagna granskningen, bostadsmarknaden i allmänhet och ovanstående kommentarer kan jag som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt min uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Fastigheten har ej besiktigats då intyg från kontrollansvarig finns. Intygsgivaren har ansvarsförsäkring hos Länsförsäkringar.

Handlingar som ligger till grund för intygsgivningen:

Uppdragsbeställning, 210628
Ekonomisk plan daterad 210628
Stadgar för bostadsrättsföreningen registrerade 171101
Registreringsbevis Bolagsverket, registrerade 171101, 191114
Kostnadskalkyl, 181121
Utdrag ur fastighetsregistret, Metria, 210624
Taxeringsvärdeberäkning, 210624
Köpekontrakt, 191130
Entreprenadkontrakt, Kärnhem Bostadsproduktion AB, 181114
Teknisk Beskrivning, Rumsbeskrivning, 181025, 181030
Bygglov, Karlskrona Kommun, 180824
Ritningar, 181101, 181107
Garantiåtagande färdigställande och slutlig kostnad, OBOS Kärnhem AB, 210623
Garanti osålda lägenheter, Kärnhem Bostadsproduktion AB, 181114
Hyresgaranti lokaler, Kärnhem Bostadsproduktion AB, 181121
Utlåtande kontrollansvarig, Max Engqvist, 210629
Värdeutlåtande lgh, Svensk Fastighetsförmedling Karlskrona, 210630
Försäkringsoffert, Howden, , 210623
Offert Ekonomisk Förvaltning och Fastighetsskötsel, PH Konsult & Förvaltning, Karlskrona, 210621
Ränteoffert, Swedbank, 210702
Styrelseprotokoll, 210623

Växjö 2021-07-08



Jur kand
Kristina Ehrner Vilhelmsson
Myggvägen 3
135 67 Tyresö
352 36 Växjö