

Ekonomisk Plan

för

Bostadsrättsföreningen Skogsvallen i Linköping Org. nr 769636-4509

Linköping kommun

INNEHÅLL


- A Allmänna förutsättningar
- B Beskrivning av fastigheten
- C Kostnader för föreningens fastighetsförvärv
- D Finansieringsplan, beräkning av föreningens årliga utgifter och nyckeltal
- E Beräkningar av föreningens årliga inkomster
- F Redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter
- G Ekonomisk prognos
- H Känslighetsanalys
- I Särskilda förhållanden

Linköping 2022-09-01


BRF Skogsvallen i Linköping



Nunne Jarnhäll



Jan Jonsson



Sten-Åke Petersson

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Skogsvallen i Linköping, 769636-4509, som registrerades hos Bolagsverket 2018-07-05, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende, mark samt lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Byggnationen av fastigheten påbörjades i november 2021 och beräknas vara färdig för etappvis inflyttning mellan november 2022 - maj 2023. Bygglov erhöles 2021-01-28. Föreningen har tecknat totalentreprenadkontrakt (ABT06) för uppförande av huset. Slutbesiktning av husen beräknas ske etappvis mellan oktober 2022 - april 2023.

Upplåtelse av lägenheterna med bostadsrätt beräknas ske etappvis mellan oktober 2022 - april 2023.

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 kostnader för fastighets förvärv på avtalad köpeskilling och på byggkostnader på entreprenadkontraktet. Räntekostnaderna är beräknade med från erhållen finansieringsoffert. Driftskostnaden är erfarenhetsmässigt beräknade.

Föreningen har förvärvat fastigheten Linköping Näringsstället 2 genom bolagsförvärv. Förvärvet har genomförts genom förvärv av aktiebolag Botrygg H73 AB, 559255-2128, vilket ägde fastigheten vid förvärvet. Aktiebolaget hade inga andra tillgångar än fastigheten och har bildats enbart för att äga den. Föreningen har ansökt om lagfart. Föreningen förvärvade fastigheten från aktiebolaget genom så kallad underprisöverlåtelse till fastighetens bokförda värde, vilket medför en uppskjuten skatt. Den uppskjutna skatten förfaller till betalning endast om Föreningen låter sälja fastigheten och det vid försäljningen uppstår en skattepliktig realisationsvinst. Efter genomförd byggnation beräknas fastighetens skattemässiga värde till 177 840 170 kr.

Botrygg Bygg AB har förbundit sig att förvärva eventuella osålda lägenheter

Fastighets-/ bolagsförvärvet ovan har skett mot utställande av revers. När bolagsförvärvet är slutbetalat kommer bolaget att likvideras av Botrygg.

Beräkningarna i den ekonomiska planen grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden och är preliminära.

Föreningen har erbjudits långfristiga lån för fastighetens finansiering i Handelsbanken

Fastigheten kommer vara försäkrad till fullvärde och försäkringen inkluderar en styrelseansvarsförsäkring. Vid tillträde övertar bostadsrättsföreningen ansvaret för att huset är fullvärdeförsäkrat.

Botrygg Fastigheter HB garanterar i särskild borgensförbindelse entreprenadkontraktets fullföljande.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning	Linköping Näringsstället 2
Adress:	Skogsvändan 2, 3A-B, 5A-B, 7A-B
Byggnadsår	2021-2023
Tomtyta	6 324 kvm
Lägenhetsarea bostadsrätt:	4 315 kvm
Antal bostadsrättslägenheter:	60 st
Antal parkerings- & garageplatser	55 st
Byggnadens utformning:	Tre flerbostadshus om fem våningar ovan mark. I ett av husen finns källarvåning.

Gemensamma anordningar

Byggnaderna är för värmeleveranser anslutna till Tekniska Verkens fjärrvärmenät.
FTX-system med motströmsvärmeväxlare, ett aggregat per hus
Fiberlan för radio, TV och IP-telefoni
Anslutning till kommunalt VA via Tekniska Verken.
El- och vvsnischer, teknikrum, undercentral, undermätare el.
3 hissar och hisschakt, entréer, trapphus, postboxar
Förrådsutrymmen, cykelrum, barnvagnsförråd, tvättstuga, soprum

Gemensamma anordningar på tomtmark

Inkommande elservis
Anslutning för dagvatten, vatten och avlopp, fjärrvärmeledningar.
Cykelställ

Gemensamhetsanläggning

Fastigheterna ingår i en gemensamhetsanläggning (GA), andelstal inom parantes.

Linköping Näringsstället GA:1 - (1 av 2).
Ändamål: Parkering, väg, grönytor m.m.

Fastighetens andel av kostnaderna är medräknat under posten Städning och Skötsel under rubrik D

Planer och markregleringar

Detaljplan - Akt: 0580K-P1579

Vattenskyddsområde - Akt: 0580K-P18/3

Fastigheterna belastas inte av kända servitut.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Källargrund (Hus 4), platta på mark (Hus 5 och 6)
Stomme	Betong och smide (pelare)
Yttervägg	Massiva betongelement med isolering samt puts/cembitpanel
Yttertak	Plåt, Underlagspapp, Råspontluckor, Takstolar
Mellanbjälklag	Parkett och stegljudsskiva, Betong
Vindsbjälklag	Lösullsisolering, Uppstolpade takstolar, Betong
Innervägg	Gipsskiva, OSB-skiva, stålregelstomme, OSB-skiva, gipsskiva
Innervägg mot våtrum	Gips, OSB-skiva, stålregelstomme, mineralullsisolering, Fermacell tätskikt av folietyp i hela våtrummet
Trappa i trapphus	Betongtrappa med plansteg i marmor
Hiss	Linhissar
Lägnhetsskiljande vägg	Betong
Bärande innervägg	Betong
Fönster	Fabriksmålade 2+1 glas-fönster, inåtgående
Tamburdörr	Ekfanér
Innerrörr	Innerrörrar med spegel/speglar

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN (FORTS.)

Entrepertier	Ekparti med glas
Källarutrymmen	Väggar i bi-utrymmen målas men spacklas ej
Öppen spis/kamin (tillval)	Prefab spis med helisolerat rökrör upp till och genom yttertak
Värme	Vattenburna radiatorer, handdukstork - vattenburen med elpatron, värmen förses med fjärrvärme
Ventilation	Fastigheten är utrustad med FTX-system med motströmsvärmväxlare, ett aggregat per hus
Gemensamt el-abonnemang	Fastigheterna har ett inkommande abonnemang. Elen förhandsdebiteras respektive lägenhet och mäts sedan en gång per år. Det belopp som man har förhandsinbetalat justeras efter uppmätning

Kortfattad rumsbeskrivning*Hall, entré*

Golv	Klinker
Sockel	Trälist, vit
Vägg	Vitmålat
Tak	Vitmålat
Övrigt	Hatthylla, elskåp och högskåp alternativt skjutdörrssystem
Hatthylla	Ek/aluminium
Elskåp	Vit
Högskåp	Vit, enligt ritning

Kök

Golv	Ek, parkett
Sockel	Trälist, vit
Vägg	Vitmålat samt stänkskydd av grå kvartssten 120mm
Tak	Vitmålat
Övrigt	
Köksinredning	Marbodal Läckageskydd i diskbänkskåp Diskmaskin inklusive läckageskydd Kyl/frys inklusive läckageskydd, alternativt kyl inklusive läckageskydd och frys inklusive läckageskydd Inbyggnadshäll Inbyggnadsugn Fläktkåpa Bänkskiva i grå kvartssten

WC/Badrum

Golv	Klinker
Väggar	Kakel
Tak	Vitmålat
Övrigt	
Badrumsutrustning	Kommod med tvättställ Duschväggar Handdukskrokar Kombimaskin, alternativt tvättmaskin och torktumlare Väggskåp ovan KM och TM/TT enligt ritning Handdukstork enligt ritning

Vardagsrum

Golv	Ek, parkett
Sockel	Trälist, vit
Väggar	Vitmålat
Tak	Vitmålat

Sovrum

Golv	Ek, parkett
Sockel	Trälist, vit
Vägg	Vitmålat
Tak	Vitmålat
Övrigt	
Högskåp	Vit enligt ritning

C. KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Anskaffningskostnaden för föreningens fastighet inkl. lagfart- och inskrivningskostnader mm. är 218 725 000 kr, summor som anges är inkl mervärdesskatt.

Anskaffningskostnad fastigheten

Nybyggnadskostnader	173 123 750
Fastighets- & aktieförvärv inkl. förvärvskostnader	45 501 250
Totalt anskaffningskostnader	218 625 000
Likvida medel	100 000
Summa	218 725 000

Finansiering

Insatser o upplåtelseavgifter	163 010 000
Beräknad upplåning	55 715 000
Summa	218 725 000

Botrygg ska via separat räntegaranti åtaga sig att ersätta föreningen för ökade räntekostnader. Bostadsrättsföreningen ska för räntebindningen 3 år och 5 år betala en ränta om 2,5% respektive 3,5% efter avdrag för räntegarantin. Räntegarantin lämnas genom utbetalning av en engångspost vilket innebär att föreningen beräknas starta med 1 684 163 kr i likvida medel. Räntegarantin beräknas till 1 584 163 kr. Slutgiltigt belopp fastställs i samband med slutplaceringen av föreningens lån.

D. FINANSIERINGPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA UTGIFTER

Årliga utgifter avser år 1 från placering av lån.

Kapitalutgifter

Utgifterna avser lån som beräknas kunna upptas för fastighetens finansiering med årliga räntekostnader och amortering.

Räntekostnaden för föreningens beräknade lån baseras på antagna låneräntor vid lånens placering.

Ändras dessa låneräntor kan detta innebära såväl ökade som minskade räntekostnader. 2/3 av lånen har Botrygg via separat räntegaranti, garanterat fast ränta 2,5% respektive 3,5% under första räntebindningsperioden.

Beräknad lånetid 100 år

Som säkerhet för lån lämnas pantbrev i föreningens fastighet.

Lån	Belopp	Ränta	Ränte- kostnad	Ränte- garantin	Amortering	Kapital- utgift
Lån, 5 års bindning	18 571 667	4,240%	787 439	-137 430	185 717	835 725
Lån, 3 års bindning	18 571 667	4,110%	763 296	-299 004	185 717	650 008
Lån, 3 mån bindning	18 571 667	3,850%	715 009	0	185 717	900 726
Totalt	55 715 000	4,067%	2 265 743	-436 434	557 150	2 386 459

D. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA UTGIFTER

Utgifter avseende drift	
Administration och revision	198 000
Försäkring	60 000
Värme	216 000
Vatten	151 000
Fastighetsel	129 000
Sophämtning	52 000
Städning och skötsel	190 000
Driftsreserv / löpande underhåll	91 000
Bredband, TV och telefoni	71 000
Hushållsel	264 600
Summa drift	1 422 600
Amortering	557 150
Avsättning till underhållsfond*	348 000
Räntekostnader inkl. räntegaranti	1 829 309
Fastighetsskatt	0
Summa beräknade årliga utgifter	4 157 059

* Till yttre fonden ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Om föreningen har en underhållsplan kan istället avsättningen till fonden göras enligt planen. Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men uppskattas till ca 116 000 000 kr. Uppskattningen är baserad på Förenklad fastighetstaxering 2023, värdeområde 580013.

Nyckeltalsprognos (År)	1
Genomsnittliga Årsavgifter/m² totalyta bostadsrätter	906
- varav preliminär eldebitering/m ² totalyta bostadsrätter	61
Hysesintäkter /m² totalyta (BOA+ LOA)¹	57
Driftskostnader /m² totalyta (BOA+ LOA)¹	330
Kapitalkostnader /m² totalyta (BOA+ LOA)¹	553
- varav amortering	129
- varav räntekostnader inkl. räntegaranti	424
Avsättningar /m² totalyta (BOA+ LOA)¹	81
Avskrivningar /m² totalyta (BOA+ LOA)¹	401
Anskaffningsvärde /m² totalyta (BOA+ LOA)¹	50 689
Insatser /m² totalyta bostadsrätter	37 778
Lån /m² totalyta bostadsrätter	12 912

¹ Uppgiften BOA+LOA är exklusive garageyta.

² (BOA+LOA) / BTA är uppskattat till faktor 0,8

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INKOMSTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens årliga utgifter täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Andelstalen redovisas i denna ekonomiska plan.

Redovisning av andelstal, insatser och avgifter, se avsnitt F.

Inkomster	
Årsavgifter	3 644 959 kr
Årsavgift Hushållsel*	264 600 kr
Hyresintäkt parkeringsplatser **	247 500 kr
Summa	4 157 059 kr

* Utgiften för hushållsel varierar beroende på hushållsstorlek och levnadsvanor. Hushållselen upphandlas centralt och debiteras som en preliminär avgift på avgiftsavierna. Debiteringen stäms årligen av mot faktisk förbrukning.

Den preliminära eldebiteringen sker enligt följande mall:

Lägenhetsyta	Månadsdebitering
28-35 kvm	225 kr
36-55 kvm	300 kr
56-80 kvm	375 kr
81-100 kvm	400 kr
100-147 kvm	450 kr
147 kvm -	575 kr

** Hyresintäkten avser 55 parkeringsplatser med en hyresintäkt om 375 kr/plats per månad

F. REDOVISNING AV ANDELSTAL, INSATS, ÅRSavgIFTER

	Antal			Insats	Insats / m ²	Andelstal baserat på yta	Årsavgift	Preliminär Årsavgift El	Utrymmen som ingår i upplåtelsen
	NR	rum	Kvm						
1	1621	3	77,5	2 925 000	37 742	1,796%	65 466	4 500	Förråd i källaren, balkong
2	1622	3	78,5	2 945 000	37 516	1,819%	66 310	4 500	Förråd i källaren, balkong
3	1623	3	78,5	2 925 000	37 261	1,819%	66 310	4 500	Förråd i källaren, balkong
4	1624	2	64,0	2 295 000	35 859	1,483%	54 062	4 500	Förråd i källaren, balkong
5	1631	3	77,5	2 975 000	38 387	1,796%	65 466	4 500	Förråd i källaren, balkong
6	1632	3	78,5	2 995 000	38 153	1,819%	66 310	4 500	Förråd i källaren, balkong
7	1633	3	78,5	2 975 000	37 898	1,819%	66 310	4 500	Förråd i källaren, balkong
8	1634	2	64,0	2 345 000	36 641	1,483%	54 062	4 500	Förråd i källaren, balkong
9	1641	4	88,5	3 195 000	36 102	2,051%	74 758	4 800	Förråd i källaren, balkong
10	1642	4	89,0	3 295 000	37 022	2,063%	75 180	4 800	Förråd i källaren, balkong
11	1643	3	67,5	2 545 000	37 704	1,564%	57 018	4 500	Förråd i källaren, balkong
12	1644	2	53,0	1 995 000	37 642	1,228%	44 770	3 600	Förråd i källaren, balkong
13	1651	4	88,5	3 295 000	37 232	2,051%	74 758	4 800	Förråd i källaren, balkong
14	1652	4	89,0	3 395 000	38 146	2,063%	75 180	4 800	Förråd i källaren, balkong
15	1653	3	67,5	2 615 000	38 741	1,564%	57 018	4 500	Förråd i källaren, balkong
16	1654	2	53,0	2 055 000	38 774	1,228%	44 770	3 600	Förråd i källaren, balkong
17	1521	3	77,5	2 955 000	38 129	1,796%	65 466	4 500	Förråd i källaren, balkong
18	1522	3	78,5	2 945 000	37 516	1,819%	66 310	4 500	Förråd i källaren, balkong
19	1523	2	64,0	2 335 000	36 484	1,483%	54 062	4 500	Förråd i källaren, balkong
20	1524	3	71,0	2 645 000	37 254	1,645%	59 975	4 500	Förråd i källaren, balkong
21	1525	2	64,0	2 385 000	37 266	1,483%	54 062	4 500	Förråd i källaren, balkong
22	1531	3	77,5	3 005 000	38 774	1,796%	65 466	4 500	Förråd i källaren, balkong
23	1532	3	78,5	2 995 000	38 153	1,819%	66 310	4 500	Förråd i källaren, balkong
24	1533	2	64,0	2 385 000	37 266	1,483%	54 062	4 500	Förråd i källaren, balkong
25	1534	3	71,0	2 695 000	37 958	1,645%	59 975	4 500	Förråd i källaren, balkong
26	1535	2	64,0	2 435 000	38 047	1,483%	54 062	4 500	Förråd i källaren, balkong
27	1541	4	88,5	3 375 000	38 136	2,051%	74 758	4 800	Förråd i källaren, balkong
28	1542	4	89,0	3 195 000	35 899	2,063%	75 180	4 800	Förråd i källaren, balkong
29	1543	2	53,0	1 995 000	37 642	1,228%	44 770	3 600	Förråd i källaren, balkong
30	1544	3	71,0	2 745 000	38 662	1,645%	59 975	4 500	Förråd i källaren, balkong
31	1545	2	53,0	2 075 000	39 151	1,228%	44 770	3 600	Förråd i källaren, balkong
32	1551	4	88,5	3 475 000	39 266	2,051%	74 758	4 800	Förråd i källaren, balkong
33	1552	4	89,0	3 295 000	37 022	2,063%	75 180	4 800	Förråd i källaren, balkong
34	1553	2	53,0	2 055 000	38 774	1,228%	44 770	3 600	Förråd i källaren, balkong
35	1554	3	71,0	2 795 000	39 366	1,645%	59 975	4 500	Förråd i källaren, balkong
36	1555	2	53,0	2 145 000	40 472	1,228%	44 770	3 600	Förråd i källaren, balkong
37	1411	3	77,5	2 595 000	33 484	1,796%	65 466	4 500	Förråd i källaren, uteplats
38	1412	3	78,5	2 885 000	36 752	1,819%	66 310	4 500	Förråd i källaren, uteplats
39	1413	2	64,0	2 315 000	36 172	1,483%	54 062	4 500	Förråd i källaren, uteplats
40	1414	2	64,0	2 165 000	33 828	1,483%	54 062	4 500	Förråd i källaren, uteplats
41	1421	3	77,5	2 965 000	38 258	1,796%	65 466	4 500	Förråd i källaren, balkong
42	1422	3	78,5	2 985 000	38 025	1,819%	66 310	4 500	Förråd i källaren, balkong
43	1423	2	64,0	2 365 000	36 953	1,483%	54 062	4 500	Förråd i källaren, balkong
44	1424	3	71,0	2 645 000	37 254	1,645%	59 975	4 500	Förråd i källaren, balkong
45	1425	2	64,0	2 335 000	36 484	1,483%	54 062	4 500	Förråd i källaren, balkong
46	1431	3	77,5	3 015 000	38 903	1,796%	65 466	4 500	Förråd i källaren, balkong
47	1432	3	78,5	3 035 000	38 662	1,819%	66 310	4 500	Förråd i källaren, balkong
48	1433	2	64,0	2 415 000	37 734	1,483%	54 062	4 500	Förråd i källaren, balkong
49	1434	3	71,0	2 695 000	37 958	1,645%	59 975	4 500	Förråd i källaren, balkong
50	1435	2	64,0	2 435 000	38 047	1,483%	54 062	4 500	Förråd i källaren, balkong
51	1441	4	88,5	3 395 000	38 362	2,051%	74 758	4 800	Förråd i källaren, balkong
52	1442	4	89,0	3 295 000	37 022	2,063%	75 180	4 800	Förråd i källaren, balkong
53	1443	2	53,0	2 035 000	38 396	1,228%	44 770	3 600	Förråd i källaren, balkong
54	1444	3	71,0	2 745 000	38 662	1,645%	59 975	4 500	Förråd i källaren, balkong
55	1445	2	53,0	2 075 000	39 151	1,228%	44 770	3 600	Förråd i källaren, balkong
56	1451	4	88,5	3 495 000	39 492	2,051%	74 758	4 800	Förråd i källaren, balkong
57	1452	4	89,0	3 395 000	38 146	2,063%	75 180	4 800	Förråd i källaren, balkong
58	1453	2	53,0	2 095 000	39 528	1,228%	44 770	3 600	Förråd i källaren, balkong
59	1454	3	71,0	2 795 000	39 366	1,645%	59 975	4 500	Förråd i källaren, balkong
60	1455	2	53,0	2 135 000	40 283	1,228%	44 770	3 600	Förråd i källaren, balkong
TOTALT	4 315	163 010 000	37 778	100%	3 644 959	264 600			

2022092804010

H. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Utgifter	4 157 059	4 180 848	4 205 228	4 529 225	4 554 834	4 718 515	4 859 892	5 133 928
Hyresinkomster mm.	247 500	252 450	257 499	262 649	267 902	273 260	301 701	333 102
Årsavgifter	3 909 559	3 928 398	3 947 729	4 266 576	4 286 932	4 445 255	4 558 190	4 800 826
- Årsavgifter per kvm	906	910	915	989	993	1030	1056	1113

Inkomster beräknas öka med 2% årligen.

Känslighetsanalys ränta

Prel avgift per kvm, prognos ränta +1%	1035	1038	1041	1114	1117	1153	1173	1222
Prel avgift per kvm, prognos ränta +2%	1164	1166	1168	1239	1241	1276	1289	1332

Känslighetsanalys inflation

Prel avgift per kvm , vid inflation +1%	910	918	926	1003	1012	1052	1099	1179
Prel avgift per kvm , vid inflation +2%	913	925	936	1018	1030	1075	1142	1245
Prel avgift per kvm , vid inflation +3%	917	932	948	1034	1051	1100	1191	1321

Inflationsförändringarna beräknas öka hyresinkomsterna också
Ränteberäkningarna tar hänsyn till utförd amortering enligt plan

I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- 1 Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som angivits ovan, eller som styrelsen annorlunda beslutar. Ändring av insats beslutas av föreningsstämma. Medlemskap i föreningen erhålls efter att full betalning av insatsen erlagts.
- 2 Varje lägenhet har en undermätare för el vilket möjliggör att varje lägenhetsinnehavare betalar kostnaden för hushållselen till föreningen. Inköp av el sker gemensamt till föreningen.
- 3 Bostadsrättshavare skall på egen bekostnad teckna en hemförsäkring exklusive ett bostadsrättstillägg. Bostadsrättsföreningen bekostar gemene boendes bostadsrättstillägg genom sin fastighetsförsäkring och dess tillägg.
- 4 Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Det åligger berörd bostadsrättshavare att sköta den del av uteplats som tillhör aktuell lägenhet. Omfattningen av detta framgår av till bostadsrättsavtalet bilagd handling.
- 5 Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som framgår av föreningens stadgar.
- 6 Upplåtelseavgift, pantsättningsavgift och överlåterlseavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
- 7 Föreningen avser att teckna avtal med Botrygg Förvaltning AB avseende ekonomisk förvaltning och fastighetsskötsel. Avtalen beräknas få en löptid om 2 år.
- 8 Några andra avgifter än de redovisade utgår icke, vare sig regelbundna eller av särskilda beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i utgiftsläget som bör kräva höjningar av årsavgift för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2§ bostadsrättslagen, har granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Skogsvallen i Linköping med organisationsnummer 769636-4509. Vi avger härmed följande intyg.

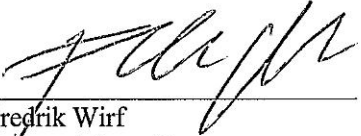
Bostadsrättsföreningen omfattar 60 bostäder. Bostäderna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostäderna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5§ bostadsrättslagen är därmed uppfyllda. Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av bostadsrättsföreningens verksamhet. De uppgifter som finns i planen stämmer överens med innehållet i de handlingar som är tillgängliga och i övrigt med förhållanden som var kända för oss vid granskningen. De beräkningar som är gjorda i planen är pålitliga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Vår bedömning avser beräknad/preliminär anskaffningskostnad. Det är vår bedömning att bostadsrätterna kan upplåtas med bostadsrätt med hänsyn till ortens bostadsmarknad. Något platsbesök har inte gjorts i samband med intygsgivningen.

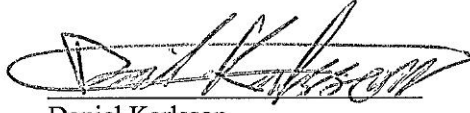
Föreningen har i den ekonomiska planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka löpande kostnader, räntor, amorteringar och avsättning för framtida underhåll. Skulle de löpande kostnaderna, räntorna eller amorteringarna förändras kommer det att påverka föreningens utgifter. Likaså förändras föreningens kostnader om man skulle höja avsättningen för framtida underhåll. Om avgifterna inte fullt ut täcker upp beräknade avskrivningar kommer det uppstå bokföringsmässiga underskott. Dessa underskott påverkar inte föreningens likviditet. Då föreningen gör avsättningar för framtida underhåll och de boende ansvarar för det inre underhållet, bedömer vi planen som hållbar.

Efter den genomförda granskningen är vårt generella omdöme att planen enligt vår uppfattning är tillförlitlig. Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:

- Ekonomisk plan för Brf Skogsvallen i Linköping, daterad 2022-09-01.
- Stadgar för Brf Skogsvallen i Linköping, registrerade hos Bolagsverket 2018-07-05.
- Registreringsbevis för Brf Skogsvallen i Linköping, daterat 2018-07-05.
- Utdrag Lantmäteriets fastighetsregister för Linköping Näringsstället 2, daterat 2022-09-07.
- Bygglov, daterat 2021-01-28.
- Aktieöverlåtelseavtal, daterat 2022-09-01.
- Tillägg till aktieöverlåtelseavtal, daterat 2022-09-14.
- Lagfartsansökan, odaterad.
- Transportköpsavtal, daterat 2022-09-01.
- Totalentreprenadavtal inklusive ritningar, daterat 2022-09-01.
- Tidplan, daterad 2021-06-24.
- Borgensförbindelse, 2022-09-01.
- Lantmäterihandling gemensamhetsanläggning, daterad 2021-12-10.
- Offert finansiering, daterad 2022-09-07.
- Offert försäkring, daterad 2022-09-08.
- Energiberäkning, daterad 2021-02-15.
- Beräkning av taxeringsvärden, odaterad.
- Mäklarstatistik för Linköpings kommun, daterad 2022-09-08.

Linköping 2022-09-22


Fredrik Wirf
Byggnadsingenjör


Daniel Karlsson
Civilekonom

Av Boverket behöriga att i hela Sverige utfärda intyg angående ekonomiska planer. Intygsgivarna har ansvarsförsäkring.