Registrerades av Bolagsverket
2021-09-21 08:57
R472257/21

20210908012 05

Ekonomisk Plan - Smörblomman

Denna Ekonomisk plan har upprättats med följande huvudrubriker:

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

Bilagor:

A. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

20210908012 06

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Sävenäs 58:6. Fastigheten kommer att innehas med äganderätt.
Adress	Ljungslättsgatan 4,5,6,7,9
Areal (ca)	7254 m²
Boarea (ca)	2248 m² uppmätt på ritning
Byggnadernas utformning	34 lägenheter i 6 huskroppar 2 plan. Markparkering med 26 platser. Föreningens hus är placerade så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.
Byggnadsår	Nybyggnation med färdigställande år 2021
Gällande detaljplan	Detaljplan 15/1429D0866
Bygglov	Bygglov. BN 2020-002642
Taxeringsvärde	Fastigheten beräknas få taxeringsvärde på 62 200 000 kr, var av markvärdet beräknas till 19 200 000 kr. (Endast en beräkning via Skatteverket).
Typkod	Fastigheten kommer att betecknas med typkod – 320. (Hyreshusenheter, huvudsakligen bostäder).
Försäkringar	Till förmån för föreningen finns färdigställandeförsäkring och insatsgaranti tecknad via Gar-Bo Försäkring AB. Vid slutbesiktning skall föreningen teckna fullvärdesförsäkring för fastigheten.

Gemensamma anordningar och installationer

Gårdsplan	Planteringar, gräsytor och hårdgjorda ytor.
Övrigt	Miljöhus och cykelförråd på gården.
Samfällighet	Ingår ej i samfällighet.

20210908012 07

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Smörblomman, Göteborgs kommun, som registrerades 2020-04-02 med organisationsnummer 769638-5645 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och i förekommande fall lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

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

Uppgifterna i denna ekonomiska plan grundar sig på kostnader för fastighetsförvärvet, entreprenadkostnad, övriga fastighets- och entreprenadrelaterade kostnader, kapitalkostnader, driftkostnader samt föreningens årliga intäkter efter kända fakta och bedömningar som gjorts i augusti 2021. Driftkostnaderna är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt. När nyckeltal anges som (kr/m2) avses boarea om inget annat anges.

Byggnadsprojektet genomförs enligt entreprenadavtal tecknat 2021-07-15 mellan Bostadsrättsföreningen Smörblomman och Göteborgs Egnahems AB. I entreprenaden ingår även anslutningsavgifter för el, fjärrvärme, VA och Fiberanslutning, kostnader för lagfart, pantbrev och stämpelavgifter, samtliga kostnader för försäkringar så som insatsgaranti och färdigställandegaranti under entreprenadtiden. Entreprenören bekostar även föreningens administration inklusive upprättande av denna ekonomiska plan mm fram till slutavräkningsdag av projektet. Entreprenören påtar sig även att upphandla ekonomisk förvaltare, upprättande och överlämnande av relationshandlingar, skötselanvisningar och lägenhetspärmar till föreningen och dess medlemmar. Vidare bekostar entreprenören besiktningsman. Entreprenaderna regleras genom avtalsform ABT-06. Fastighet Sävenäs 58:6 köptes med Köpeavtal daterad 2021-07-15 mellan Brf smörblomman och Göteborgs Egnahem AB. Fastigheten är obebyggd.

Upplåtelse av bostadsrättslägenheterna beräknas ske snarast efter registrering av ekonomisk plan, vilket beräknas ske under september 2021. Första inflyttning beräknas ske med start januari månad 2022.

20210908012 08

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Betongsockel och isolergrund med isolerat golvbjälklag av trä.
Stomme	Trä.
Bjälklag	Trä.
Fasader	Stående träpanel i varierad storlek
Yttertak	Betongpannor
Fönster	Aluminiumklädda träfönster
Balkonger/terrasser	Lägenheterna har balkong/uteplats. Varje lägenhet har ett eget förråd.
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme.
Ventilation	FTX med värmeåtervinning.
El- och VA-anslutning	Kommunalt el- resp. VA-nät.
Fiberanslutning	Comhem. Basutbud tv och bredband 100/100. Ingår i avgiften.

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	*Golv*	*Väggar*
Rum	Parkett	Målat
Kök	Parkett	Målat
Badrum	Klinker	Kakel

Utrustning i kök	Ljusgrå luckor, bänkskiva i grafitgrå laminat, kyl och frys alt kyl/frys, induktionshäll, ugn och diskmaskin.
Utrustning i badrum	WC-stol, duschväggar, spegelskåp, kommod med handfat. Kombimaskin Tvätt/Tork, handdukstork

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

20210908012 09

3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Den totala förvärvskostnaden för Bostadsrättsföreningen Smörblomman beräknas uppgå till en summa om 143 976 918 kronor. Vidare ingår en kassa på 170 000 kr som är avsatt för föreningens likviditet.

Kostnadsslag	(kr)
Köpeskilling	30 740 000
Produktionskostnad	113 236 918
Kassa /likviditetsreserv	170 000
Totalt	**144 146 918**

4. Finansieringsplan

Kapitalkostnader

Föreningens kapitalkostnader grundar sig på gällande marknadsvillkor augusti 2021. Fördelningen mellan lånen är ett förslag från styrelsen. Som säkerhet för lånen tar banken ut pantbrev i fastigheten till samma belopp som den ursprungliga belåningen.

Källa	Belopp (kr)	Ränta (%)	Ränta (kr)	Amort. (kr)	Bindning. (år)
Lån	9 365 833	2,00%	187 317	93 658	3-mån
Lån	9 365 833	2,00%	187 317	93 658	2 år
Lån	9 365 252	2,00%	187 305	93 653	5 år
Summa lån	**28 096 918**				
Upplåtelseavgifter	11 800 000				
Insatser	104 250 000				
Totalt	**144 146 918**		**561 938**	**280 969**	

5. Beräkning av föreningens årliga kostnader

Kapitalutgifter och avskrivningar

Summan av föreningens kapitalutgifter redovisas i nedanstående tabell. Ekonomiska planen visar föreningens likviditet i första hand och tar inte hänsyn till avskrivningar vid beräkningen av föreningens årsavgifter. Föreningen använder rak avskrivning av byggnadsvärdet över 100 år vilket ger en beräknad årlig avskrivning om 1 132 369 kr. Årsredovisning kommer att upprättas efter BFNAR 2016:10, K2.

20210908012 10

Driftkostnader

Föreningens årliga drift/underhållskostnader uppskattas efter jämförelse med liknande moderna 342 kr/m²/år, se nedanstående tabell. Eftersom fastigheten är nybyggd utgår ingen fastighetsavgift år 1-15.

Avsättningar till fonder

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

Kostnadsslag	(kr)	(kr/m2)
Kapitalkostnader enl ovan inklusive amortering	842 908	375
Drift/underhållskostnader:	(kr)	(kr/m2)
Löpande underhåll	79 000	35
Ekonomisk förvaltning/revision/styrelsearvode	110 000	49
Fastighetsskötsel/reparation	101 000	45
Försäkring	62 100	28
Renhållning/sophantering	72 000	32
Vatten och avlopp	70 000	31
Elförbrukning (gemensam)	33 700	15
Uppvärmning inkl tappvarmvatten	162 000	72
Övrigt	80 000	36
Summa	769 800	342
GA/samfällighet/övrigt	0	0
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt	0	0
Yttre fond	78 700	35
Totalt	1 691 408	752

6. Beräkning av föreningens årliga intäkter

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

Kostnadsslag	(kr)
Årsavgifter	1 551 008
Hyresintäkter	140 400
Debitering individuell mätning	0
Totalt	1 691 408

Hyresintäkt för parkering 450kr/månad per parkering.

20210908012 11

7. Redovisning av lägenheterna

De i bostadsrättsföreningen ingående lägenheterna presenteras nedan.

Nr	Hus	Lägenhets nummer SKV	Vån plan	Antal rum	Typ	Terrass Balkong/ut	Area ca (m2)	And.tal (%)	Insats (kr)	Upplåt-elseavg (kr)	Pris (kr)	Årsavg (kr/år)	Årsavg (kr/mån)
1-1001	1	1-1001	0	2	RoK	B	62	2,76%	2 700 000	300 000	3 000 000	42 777	3 565
1-1002	1	1-1002	0	3	RoK	B	73	3,25%	3 575 000	400 000	3 975 000	50 366	4 197
1-1003	1	1-1003	0	3	RoK	B	71	3,16%	3 525 000	400 000	3 925 000	48 986	4 082
1-1101	1	1-1101	1	2	RoK	B	62	2,76%	2 800 000	300 000	3 100 000	42 777	3 565
1-1102	1	1-1102	1	3	RoK	B	73	3,25%	3 700 000	400 000	4 100 000	50 366	4 197
1-1103	1	1-1103	1	3	RoK	B	71	3,16%	3 650 000	400 000	4 050 000	48 986	4 082
2-1001	2	2-1001	1	2	RoK	B	62	2,76%	2 600 000	300 000	2 900 000	42 777	3 565
2-1002	2	2-1002	1	3	RoK	B	73	3,25%	3 450 000	400 000	3 850 000	50 366	4 197
2-1003	2	2-1003	0	3	RoK	B	71	3,16%	3 400 000	400 000	3 800 000	48 986	4 082
2-1101	2	2-1101	1	2	RoK	B	62	2,76%	2 700 000	300 000	3 000 000	42 777	3 565
2-1102	2	2-1102	1	3	RoK	B	73	3,25%	3 575 000	400 000	3 975 000	50 366	4 197
2-1103	2	2-1103	1	3	RoK	B	71	3,16%	3 525 000	400 000	3 925 000	48 986	4 082
3-1001	3	3-1001	1	3	RoK	B	73	3,25%	3 450 000	400 000	3 850 000	50 366	4 197
3-1002	3	3-1002	1	3	RoK	B	71	3,16%	3 400 000	400 000	3 800 000	48 986	4 082
3-1101	3	3-1101	1	3	RoK	B	73	3,25%	3 575 000	400 000	3 975 000	50 366	4 197
3-1102	3	3-1102	1	3	RoK	B	71	3,16%	3 525 000	400 000	3 925 000	48 986	4 082
4-1001	4	4-1001	0	2	RoK	B	62	2,76%	2 700 000	300 000	3 000 000	42 777	3 565
4-1002	4	4-1002	0	2	RoK	B	62	2,76%	2 700 000	300 000	3 000 000	42 777	3 565
4-1003	4	4-1003	0	2	RoK	B	62	2,76%	2 700 000	300 000	3 000 000	42 777	3 565
4-1101	4	4-1101	1	2	RoK	B	62	2,76%	2 800 000	300 000	3 100 000	42 777	3 565
4-1102	4	4-1102	1	2	RoK	B	62	2,76%	2 800 000	300 000	3 100 000	42 777	3 565
4-1103	4	4-1103	1	2	RoK	B	62	2,76%	2 800 000	300 000	3 100 000	42 777	3 565
5-1005	5	5-1005	1	3	RoK	U	73	3,25%	3 425 000	400 000	3 825 000	50 366	4 197
5-1006	5	5-1006	1	3	RoK	U	71	3,16%	3 375 000	400 000	3 775 000	48 986	4 082
5-1105	5	5-1105	1	3	RoK	B	73	3,25%	3 525 000	400 000	3 925 000	50 366	4 197
5-1106	5	5-1106	1	3	RoK	B	71	3,16%	3 475 000	400 000	3 875 000	48 986	4 082
6-1001	6	6-1001	0	3	RoK	U	74	3,29%	3 300 000	400 000	3 700 000	51 056	4 255
6-1002	6	6-1002	0	1	RoK	U	40	1,78%	2 100 000	200 000	2 300 000	27 598	2 300
6-1003	6	6-1003	1	2	RoK	U	62	2,76%	2 400 000	300 000	2 700 000	42 777	3 565
6-1004	6	6-1004	1	2	RoK	U	62	2,76%	2 400 000	300 000	2 700 000	42 777	3 565
6-1101	6	6-1101	1	3	RoK	B	74	3,29%	3 400 000	400 000	3 800 000	51 056	4 255
6-1102	6	6-1102	1	1	RoK	B	40	1,78%	2 200 000	200 000	2 400 000	27 598	2 300
6-1103	6	6-1103	1	2	RoK	B	62	2,76%	2 500 000	300 000	2 800 000	42 777	3 565
6-1104	6	6-1104	1	2	RoK	B	62	2,76%	2 500 000	300 000	2 800 000	42 777	3 565
Totalt lgh							**2248**	**100,00%**	**104 250 000**	**11 800 000**	**116 050 000**	**1 551 008**	**129 251**

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

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

*** Lägenhetens andelstal har räknats fram utifrån yta. Andelstalen har avrundats efter matematiska regler.

20210908012 12

8. Nyckeltal

Nedan anges föreningens nyckeltal.

Nyckeltal	(kr/m2)
Insatser och upplåtelseavgifter	51 624
Belåning i förening	12 499
Driftskostnader inkl underhåll, administration och avsättning	377
Anskaffningskostnad av föreningens fastighet	54 122
Amortering	125
Sparande (amortering + avsättning till fond)	160
Genomsnittlig årsavgift	690

9. Ekonomisk prognos

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

Resultatprognos	2 021	2 022	2 023	2 024	2 025	2 026	2 030	2 031	2 032	2 033	2 034	2 035	2 036
Rörelseintäkter	1 591 408	1 725 236	1 759 740	1 794 935	1 830 834	1 867 451	2 021 389	2 061 816	2 103 053	2 145 114	2 188 016	2 231 776	2 276 412
Rörelsekostnader	769 800	785 196	800 900	816 918	833 256	849 921	919 982	938 382	957 150	976 293	995 818	1 015 735	1 114 595
Avskrivningar	1 132 369	1 132 369	1 132 369	1 132 369	1 132 369	1 132 369	1 132 369	1 132 369	1 132 369	1 132 369	1 132 369	1 132 369	1 132 369
Räntekostnader	561 938	556 319	550 700	545 080	539 461	533 841	511 364	505 745	500 125	494 506	488 886	483 267	477 648
Resultat	772 700	-748 648	-724 228	-699 432	674 252	648 681	-542 327	514 679	-486 591	-458 054	429 058	-399 595	-448 300
Ackumulerat resultat	-772 700	1 521 348	-2 245 577	-2 945 009	-3 619 261	4 267 943	6 598 358	-7 113 537	7 600 128	-8 058 182	8 487 240	8 886 834	-9 335 134
Ackumulerad fond	78 700	158 974	240 353	324 371	409 558	496 449	361 743	957 678	1 055 531	1 155 342	1 257 149	1 360 992	1 466 912

Likviditetsprognos (kr)													
År	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Bedömd räntehöjning	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Bedömd inflation	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Intäkter													
Årsavgifter	1 551 308	1 582 028	1 613 668	1 645 942	1 678 860	1 712 438	1 853 598	1 890 670	1 928 483	1 967 053	2 006 394	2 046 522	2 087 452
Övriga intäkter	140 100	143 208	146 072	148 994	151 973	155 013	167 791	171 147	174 570	178 061	181 622	185 255	188 960
Summa	1 591 408	1 725 236	1 759 740	1 794 935	1 830 834	1 867 451	2 021 389	2 061 816	2 103 053	2 145 114	2 188 016	2 231 776	2 276 412
Drift/underhållskostnader													
Driftsuh	769 800	785 196	800 900	816 918	833 256	849 921	919 982	938 382	957 150	976 293	995 818	1 015 735	1 036 049
Kommunal fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	78 545
Summa	769 800	785 196	800 900	816 918	833 256	849 921	919 982	938 382	957 150	976 293	995 818	1 015 735	1 114 595
Finansiella utgifter													
Ränteräntor	561 938	556 319	550 700	545 080	539 461	533 841	511 364	505 745	500 125	494 506	488 886	483 267	477 648
Amorteringar	280 969	280 969	280 969	280 969	280 969	280 969	280 969	280 969	280 969	280 969	280 969	280 969	280 969
Summa	842 908	837 288	831 669	826 049	820 430	814 811	792 333	786 714	781 094	775 475	769 856	764 236	758 617
Ingående kassa	170 000	248 700	351 452	478 623	630 591	807 739	1 776 069	2 085 142	2 421 863	2 786 672	3 180 018	3 602 360	4 054 166
Kassaflöde	78 700	102 752	127 172	151 968	177 148	202 713	309 073	336 721	364 809	393 346	422 342	451 805	403 100
Likviditet	248 700	351 452	478 623	630 591	807 739	1 010 452	2 085 142	2 421 863	2 786 672	3 180 018	3 602 360	4 054 166	4 457 266
Varav avsättning till fond	78 700	80 274	81 879	83 517	85 188	86 891	94 054	95 935	97 854	99 811	101 807	103 843	105 920
Avsättning till fond ackumulera	78 700	158 974	240 353	324 371	409 558	496 449	361 743	957 678	1 055 531	1 155 342	1 257 149	1 360 992	1 466 912

20210908013213

10. Känslighetsanalys

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

Känslighetsanalys inflation (kr/m2)	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Inflation + 1%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Utgifter och avsattning	389	400	412	425	438	451	507	522	538	554	571	588	606
Kapitalutgifter	375	372	370	367	365	362	352	350	347	345	342	340	337
Övriga intäkter	64	66	68	70	72	75	84	86	89	92	94	97	100
Ökad nettokostnad	9	13	16	20	24	28	47	52	57	63	69	75	47
Avgift med inflation +1%	699	707	714	722	730	739	776	786	797	808	819	831	843
Avgift enlig prognos	690	704	718	732	747	762	825	841	797	808	819	831	843

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

Känslighetsanalys låneränta (kr/m2)	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Låneränta + 1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%
Utgifter och avsättning	377	385	393	401	409	417	451	460	469	479	488	498	508
Kapitalutgifter	500	496	492	489	485	481	451	444	440	436	432	429	125
Övriga intäkter	62	64	65	66	68	69	75	76	78	79	81	82	84
Avgift låneränta +1%	815	817	820	823	826	829	828	828	832	836	840	844	549
Avgift enligt prognos	690	704	718	732	747	762	825	841	858	875	893	910	929

Känslighetsanalys låneränta (kr/m2)	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Låneränta + 2%	+2%	+2%	+2%	+2%	+2%	+2%	+2%	+2%	+2%	+2%	+2%	+2%	+2%
Utgifter och avsattning	377	385	393	401	409	417	451	460	469	479	488	498	508
Kapitalutgifter	625	620	615	610	605	600	580	575	570	565	560	555	550
Övriga intäkter	62	64	65	66	68	69	75	76	78	79	81	82	84
Avgift låneränta +1%	940	941	943	944	946	948	956	959	962	964	967	971	974
Avgift enligt prognos	690	704	718	732	747	762	825	841	858	875	893	910	929

20210908012 14

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

1. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. Föreningens löpande utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas andelstal.

2. Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.

3. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas, och av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

4. De i denna Ekonomisk plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader, areauppgifter och intäkter mm hänför sig till vid tidpunkten för kalkylens upprättande kända förutsättningar. Angivna ytuppgifter för lägenheter är cirka-uppgifter baserade på av arkitekten angiven information.

5. Det rekommenderas att bostadsrättshavarna tecknar och vidmakthåller hemförsäkring, Bostadsrättstillägg tecknas av bostadsrättsföreningen.

6. Respektive bostadsrättshavare skall teckna abonnemang för hushållsel.

7. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

Göteborg 2021-07-15

Monica Westberg, styrelseledamot

Annelie Engström, styrelseledamot

Inger Jakobsen, styrelseledamot

Bilagor

A. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

20210908011198

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Smörblomman med org.nr 769638-5645, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka räntekostnader, amortering, avsättningar till yttre fonden och övriga driftkostnader. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka föreningens kostnader. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att, avsättning görs för yttre underhåll, de boende svarar för inre underhållet, det finns en buffert i ränteberäkningen och att lånen amorteras från år 1 bedömer vi planen som hållbar.

Lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Med anledning av att det rör sig om nyproduktion varvid ett flertal kontrollinstanser existerar har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt då det inte kan antas tillföra något av betydelse för granskningen.

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

Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

De underlag som legat till grund för granskningen redovisas i bilaga 1.

Stockholm 2021-08-31

Maximilian Stea
Jur kand
Gar-Bo Besiktning AB

Per Envall
Civilekonom
Gar-Bo Besiktning AB

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

Bilaga 1

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan dat. 2021-07-15
Stadgar för Brf Smörblomman registrerade 2020-04-02
Registreringsbevis för Brf Smörblomman
Fastighetsutdrag
Köpeavtal gällande fastigheten Sävenäs 58:6, Göteborgs kommun, tecknat mellan Göteborgs Egnahems AB och Brf Smörblomman dat. 2021-07-15
Totalentreprenadkontrakt tecknat mellan Brf Smörblomman och Göteborgs Egnahems AB om att uppföra 34 bostadslägenheter och 26 markparkeringsplatser dat. 2021-08-16
Offert för finansieringen av Brf Smörblomman dat. 2021-07-21
Accept av bankoffert dat. 2021-07-23
Beslut om bygglov dat. 2020-06-05
Taxeringsvärdesberäkning

20210908011199

20210908012000

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Smörblomman med org.nr 769638-5645, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka räntekostnader, amortering, avsättningar till yttre fonden och övriga driftkostnader. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka föreningens kostnader. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att, avsättning görs för yttre underhåll, de boende svarar för inre underhållet, det finns en buffert i ränteberäkningen och att lånen amorteras från år 1 bedömer vi planen som hållbar.

Lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Med anledning av att det rör sig om nyproduktion varvid ett flertal kontrollinstanser existerar har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt då det inte kan antas tillföra något av betydelse för granskningen.

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

Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

De underlag som legat till grund för granskningen redovisas i bilaga 1.

Stockholm 2021-08-31

Maximilian Stea
Jur kand
Gar-Bo Besiktning AB

Per Envall
Civilekonom
Gar-Bo Besiktning AB

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

Bilaga 1

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan dat. 2021-07-15
Stadgar för Brf Smörblomman registrerade 2020-04-02
Registreringsbevis för Brf Smörblomman
Fastighetsutdrag
Köpeavtal gällande fastigheten Sävenäs 58:6, Göteborgs kommun, tecknat mellan Göteborgs Egnahems AB och Brf Smörblomman dat. 2021-07-15
Totalentreprenadkontrakt tecknat mellan Brf Smörblomman och Göteborgs Egnahems AB om att uppföra 34 bostadslägenheter och 26 markparkeringsplatser dat. 2021-08-16
Offert för finansieringen av Brf Smörblomman dat. 2021-07-21
Accept av bankoffert dat. 2021-07-23
Beslut om bygglov dat. 2020-06-05
Taxeringsvärdesberäkning

20210908012 01