

EKONOMISK PLAN

FÖR

BRF PÄRLA BOKTORP I RÖNNINGE

Org. nr. 769639-9547

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Allmänna förutsättningar	2
2	Beskrivning av fastighet och byggnad	3
2.1	Fastighetens beteckning, areal m.m.	3
2.2	Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning	3
2.3	Lägenhetsbeskrivning	4
2.4	Underhållsbehov samt kostnader för renoveringar	5
2.5	Kostnader för andra åtgärder av betydelse	5
2.6	Försäkring	5
2.7	Taxeringsvärde	6
3	Beräknad Anskaffningskostnad för fastigheten	6
4	Finansiering	7
4.1	Finansieringsplan	7
4.2	Amortering	7
5	Löpande kostnader och intäkter – likviditetsbudget	7
5.1	Kapital - och driftskostnader	8
5.2	Föreningens intäkter	8
6	Andelstal, insatser, årsavgifter, Nyckeltal	9
6.1	Nyckeltal	11
7	Särskilda förhållanden	12

Bilaga 1. Prognos och känslighetsanalys

1 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Pärla Boktorp i Rönninge, org. nr. 769639-9547, med säte i Salem kommun registrerades hos Bolagsverket 2021-05-10. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt på grund av en sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. En medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen kommer att bedriva sin verksamhet som ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening).

Föreningen har för avsikt att under åren 2019 - 2022 uppföra ett flerbostadshus om totalt 35 bostadsrättslägenheter med en bostadsarea om 1 419 kvm. Upplåtelse av bostadsrätterna sker med start i juli 2022. Inflyttning sker i etapper med start under kvartal 3 2022.

Y&M Invest AB, org. nr. 556967-2917, har genom en garantiutfästelse garanterat föreningens totala anskaffningskostnad för fastighet och entreprenad, samt kostnaden för eventuellt osålda lägenheter.

I enlighet med 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har föreningens styrelse upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Beräkningen av föreningens årliga driftskostnader och övriga beräkningar grundar sig på de bedömningar som var kända vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande. Bedömningarna avser förhållandet efter att slutlig finansiering av föreningens fastighetslån har skett.

Föreningens anskaffningskostnad är i nuläget preliminär.

2 BESKRIVNING AV FASTIGHET OCH BYGGNAD

2.1 FASTIGHETENS BETECKNING, AREAL M.M.

Beteckning:	Salem Boktorp 33
Adress:	Salarpsbacken 1-3, 144 62 Rönninge
Kommun:	Salem
Upplåtelseform:	Äganderätt
Markareal:	2 274 kvm
Lägenhetsarea:	1 419 kvm
Antal lägenheter:	35 st
Byggnadsår:	2019 - 2022
GA:	Fastigheten hör inte till någon gemensamhetsanläggning
Servitut:	Fastigheten belastas inte av några servitut
Detaljplan:	Detaljplan för Boktorp 1 och 31 2019-05-07 akt 0128-P2019/2
Bygglov:	Bygglov beviljade 2020-10-20

2.2 BYGGNADENS TYP, ANVÄNDNINGSSÄTT OCH KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

Grundläggning:	Betongplatta på mark.
Stomme:	Prefabricerad betong.
Mellanbjälklag:	Prefabricerad betong.
Ytterväggar:	Träfasad.
Yttertak:	Ytskikt av papp.
Fönster:	Vridfönster av Trä/aluminium, fasta respektive öppningsbara.
Balkonger:	Platta av prefabricerad betong. Balkongräcken i aluminium.
Parkering:	17 st parkeringsplatser, intern kö tillämpas.
Vatten/avlopp:	Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.
Uppvärmning:	Vattenburen fjärrvärme via radiatorer.
Ventilation:	FTX (Mekanisk till och frånluft).
Avfall:	Gemensamt sopkärl
Post och porttelefon:	Postfack i entrén
Lägenhetsförråd:	Förråd belägna i källare.
Tv/bredband:	Fastigheten är ansluten till stadsfibernet.

2.3 LÄGENHETSBESKRIVNING

Tamburdörr:	Svart säkerhetsdörr.
Innertak:	Vitmålad betong.
Innerväggar:	Vitmålade väggar i gips/betong.
Innerdörrar:	Vita släta, fabriksmålade.
Foder och lister:	Vita släta, fabriksmålade.
Golv:	Vitpigmenterad träparkett.
Garderober:	Vita släta.
KÖK:	Vita skåp och bänkskiva av laminat. Induktionshäll, spisfläkt, inbyggnadsugn, kyl, frys alt kyl/frys diskmaskin.
WC/D/TV:	Vita eller gråmålade skåp som standard. Kaklade väggar och klinkergolv med eluppvärmd komfortvärme. Golvstående toalett, dusch, tvättställskommod, badrumsskåp med spegel, kombimaskin för tvätt och tork.

2.4 UNDERHÅLLSBEHOV SAMT KOSTNADER FÖR RENOVERINGAR

Byggnaderna är helt nya och något ombyggnadsbehov bör därför inte föreligga inom överskådlig framtid. För framtida renoveringar och ombyggnadsbehov görs en årligen en avsättning till underhållsfond med 40 kr per kvm, se avsnitt 5.1 nedan.

Bostadsrättshavarna svarar enligt föreningens stadgar för det invändiga underhållet av lägenheterna.

2.5 KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE

Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända.

2.6 FÖRSÄKRING

Fastigheten kommer att vara fullvärdeförsäkrad och försäkringen inkludera en styrelseansvarsförsäkring.

Bostadsrättshavarna ska själva teckna en hemförsäkring med tillhörande bostadsrättstillägg.

2.7 TAXERINGSVÄRDE

Ett taxeringsvärde har ännu inte fastställts men har, enligt Skatteverkets regler för allmänna fastighetstaxeringen för år 2022 – 2024, beräknats till 33 000 000 kr, varav 6 000 000 kr avser mark och 27 000 000 kr avser byggnad.

Beräkningen av taxeringsvärdet har skett enligt Skatteverkets schablon för det värdeområde fastigheten är belägen inom. Avvikelser mellan det beräknade taxeringsvärdet och Skatteverkets fastställda taxeringsvärde kan därför komma att ske. Fastigheten antas få typkod 320.

Bostadsdelen i nyproducerade byggnader är enligt gällande regelverk befriad från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 kommer fastighetsavgift att behöva erläggas, se närmare prognos och känslighetsanalys, Bilaga 1.

3 BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN

Föreningen har förvärvat fastigheten genom förvärv av samtliga aktier i M&Y Bygg AB som i sin tur ägde Fastigheten Salem Boktorp 33. Fastigheten överläts sedan till föreningen genom en internttransaktion från bolaget.

Överlåtelse av fastighet mellan bolag har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall föreningen i framtiden skulle överlåta fastigheten kommer det skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Fastigheten kommer under och efter byggnationen att utnyttjas som säkerhet för föreningens lån.

Köpeskilling mark och aktier*	60 148 825
Entreprenadkostnad & byggherrekostnader**	33 000 000
Lagfart & Pantbrev	476 175
Summa	93 625 000 kr
Dispositionsfond	50 000
Summa	93 675 000 kr

*Varav det skattemässiga värdet är 5 690 504 kr

**Entreprenadform: delad entreprenad

4 FINANSIERING

4.1 FINANSIERINGSPLAN

Föreningens beräknade fastighetslån*	19 500 000
Medlemmarnas insatser	56 569 500
Upplåtelseavgifter	17 605 500
Summa	93 675 000 kr

*Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev

4.2 AMORTERING

Föreningen har för avsikt att amortera fastighetslån med 0,25 % per år, vilket motsvarar ca 48 750 kr per år, därefter enligt en 95-årig serieplan. se närmare i Bilaga 1.

5 LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER – LIKVIDITETSBUDGET

Föreningen kommer, i enlighet med regelverket K3 (BFNAR 2012:1), att göra avskrivningar på byggnadens anskaffningsvärde. Den årliga avskrivningen beräknas uppgå till ca 1 % av byggnadens anskaffningsvärde, vilket motsvarar ca 330 000 kr per år. Avskrivningen kommer inte att påverka föreningens likviditet och anges därför inte i punkten 5.1 nedan.

Fastighetens löpande renoveringar finansieras genom tidigare avsättningar till underhållsfond.

5.1 KAPITAL - OCH DRIFTSKOSTNADER

Kapitalkostnad

Räntekostnad, räknat med snittränta om 3,5 %* 682 500

Amortering 48 750

Driftskostnader 440 000**

Fastighetsskötsel 20 000

Ekonomisk förvaltning 40 000

Städning 40 000

Löpande reparationer 10 000

Vatten/avlopp 90 000

Värme 110 000

Gemensam El 30 000

Renhållning/Sophämtning 35 000

Försäkring 40 000

Övrigt 25 000

Fastighetsskatt 0

Avsättning underhåll (40 kr per kvm)*** 56 776

Summa kostnader 1 228 026 kr

* Ekonomiska planen förutsätter att samtliga av föreningens lån läggs med rörlig ränta.

** Driftkostnaderna har uppskattats och jämförelse har gjorts med likvärdiga objekt. Den faktiska kostnaden för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det uppskattade värdet.

*** Enligt föreningens stadgar § 47 ska en fond bildas för yttre underhåll med minst 0,1% av taxeringsvärdet.

5.2 FÖRENINGENS INTÄKTER

Årsavgifter medlemmar 1 126 026

Hyra parkering 102 000

Summa intäkter 1 228 026 kr

6 ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER, NYCKELTAL

Lgh	Rum &	Area	Andelstal	Insats	Upplåtelse	Totalt	Årsavgift
nr	Kök	m ²	%	kr	kr	kr	kr/mån
11	2	58	3,8236%	2 242 500	452 500	2 695 000	3 588
12	1	32	2,3480%	1 248 000	497 000	1 745 000	2 203
13	1	32	2,3480%	1 248 000	497 000	1 745 000	2 203
14	1	34	2,4504%	1 306 500	438 500	1 745 000	2 299
15	2	34	2,4578%	1 306 500	488 500	1 795 000	2 306
21	2	51	3,3847%	2 125 500	269 500	2 395 000	3 176
22	2	54	3,5842%	2 262 000	233 000	2 495 000	3 363
23	1	34	2,5163%	1 365 000	330 000	1 695 000	2 361
24	1	34	2,5163%	1 365 000	330 000	1 695 000	2 361
25	1	30	2,1725%	1 170 000	425 000	1 595 000	2 039
26	1	35	2,5455%	1 365 000	330 000	1 695 000	2 389
27	1	35	2,5455%	1 365 000	480 000	1 845 000	2 389
28	3	68	4,5085%	2 671 500	673 500	3 345 000	4 231
29	2	35	2,5309%	1 365 000	330 000	1 695 000	2 375
210	1	35	2,5528%	1 365 000	330 000	1 695 000	2 395
31	2	51	3,3847%	2 125 500	369 500	2 495 000	3 176
32	2	54	3,5842%	2 262 000	333 000	2 595 000	3 363
33	1	34	2,5163%	1 365 000	430 000	1 795 000	2 361
34	1	34	2,5163%	1 365 000	430 000	1 795 000	2 361
35	1	30	2,1725%	1 170 000	525 000	1 695 000	2 039
36	1	35	2,5455%	1 365 000	430 000	1 795 000	2 389
37	1	35	2,5455%	1 365 000	580 000	1 945 000	2 389
38	3	68	4,5085%	2 652 000	793 000	3 445 000	4 231
39	2	35	2,5309%	1 365 000	430 000	1 795 000	2 375
310	1	35	2,5528%	1 365 000	430 000	1 795 000	2 395
41	2	51	3,3847%	2 125 500	569 500	2 695 000	3 176
42	2	54	3,5842%	2 262 000	533 000	2 795 000	3 363
43	1	34	2,5163%	1 365 000	630 000	1 995 000	2 361
44	1	34	2,5163%	1 365 000	630 000	1 995 000	2 361
45	1	30	2,1725%	1 170 000	725 000	1 895 000	2 039
46	1	35	2,5455%	1 365 000	630 000	1 995 000	2 389
47	1	35	2,5455%	1 365 000	780 000	2 145 000	2 389
48	3	68	4,5085%	2 652 000	993 000	3 645 000	4 231
49	2	35	2,5309%	1 365 000	630 000	1 995 000	2 375
410	1	35	2,5528%	1 365 000	630 000	1 995 000	2 395
35		1 419	100,00%	56 569 500	17 605 500	74 175 000	93 836

Kostnaden för hushållsel, tv-bredband och hemförsäkring ingår inte i årsavgiften ovan.

Elförbrukningen för en lägenhet uppgår i genomsnitt till ca 2500 kwh per år, vilket motsvarar 313 kr per månad. En hemförsäkring kostar i genomsnitt ca 1700 kr per år.

6.1 NYCKELTAL

Insats och upplåtelse i snitt per m ²	52 273 kr
Driftkostnad i snitt per m ²	310 kr
Årsavgift i snitt per m ² /år	794 kr
Anskaffningskostnad per m ²	65 980 kr
Föreningslån per m ²	13 742 kr
Avsättning underhållsfond per m ²	40 kr
Avskrivningar per m ²	233 kr
Kassaflöde per m ²	40 kr

7 SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- A. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.
- B. Medlem i föreningen som innehar bostadsrätt ska erlagga en insats och årsavgift enligt föregående sammanställning. Styrelsen beslutar om och fastställer årsavgiften i föreningen. Ändring av insatser och andelstal beslutas alltid av föreningsstämman. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal motsvarar den del av föreningens utgifter och avsättning till fonder som belöper på lägenheten.
- C. Lägenhetens area är uppmätt på ritning enligt gällande mätregler SS 21054:2009. Mindre förändringar av arean kan dock förekomma. Mindre förändringar i utformning inklusive takhöjd samt avvikelser gällande lägenhetsarean om +/- 5% kostnadsregleras inte.
- D. Den slutliga kostnaden för föreningens hus kommer att redovisas på en föreningsstämma i enlighet med bostadsrättslagen (1991:614) 4 kap 2§.
- E. Bostadsrättshavare ska på egen bekostnad enligt föreningens stadgar hålla lägenheten inre i gott skick. Det gäller även mark som ingår i upplåtelsen samt i förekommande fall förråd, uteplats, terrass, balkong och altan.
- F. Sedan lägenhet färdigställts och överlämnats ska bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantarbeten eller andra arbeten som ska utföras av entreprenören. Inflyttning i lägenheten kan komma att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavaren har inte rätt till ersättning eller nedsättning av årsavgift på grund av olägenheter eller kostnader på grund av ovanstående arbeten.
- G. Vid bostadsrättsföreningens upplösning ska föreningens tillgångar skiftas på det sätt som föreskrivs i föreningens stadgar.

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN PÄRLA BOKTORP I RÖNNINGE

Rönninge den

Bostadsrättsföreningen Pärla Boktorp i Rönninge

Wiktorija Durmaz

Markus Halef

Yilmas Akkurt

BILAGA 1 PROGNOSS

ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Kapitalkostnader (kr)												
Räntor	682 500	680 794	679 088	677 381	675 675	673 925	672 130	670 288	668 399	666 461	664 474	653 742
Avskrivningar	330 000	330 000	330 000	330 000	330 000	330 000	330 000	330 000	330 000	330 000	330 000	330 000
Driftkostnader (kr)												
Driftkostnader	440 000	448 800	457 776	466 932	476 270	485 796	495 511	505 422	515 530	525 841	536 358	592 182
Fastighetsskatt/kommunal avgift	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	71 553
Intäkter exkl årsavgifter												
Hyror parkering	102 000	104 040	106 121	108 243	110 408	112 616	114 869	117 166	119 509	121 899	124 337	137 279
Amorteringar/Avsättningar												
Avsättning underhåll	56 776	57 912	59 070	60 251	61 456	62 685	63 939	65 218	66 522	67 853	69 210	76 413
Amortering	48 750	48 750	48 750	48 750	48 750	50 006	51 294	52 615	53 970	55 360	56 786	64 485
Erforderlig årsavgift exkl avskrivningar	1 126 026	1 132 215	1 138 562	1 145 071	1 151 743	1 159 795	1 168 005	1 176 376	1 184 912	1 193 615	1 202 490	1 321 097
Årsavgift kr/kvm/år	793	798	802	807	811	817	823	829	835	841	847	931
Bokfört resultat	- 224 474	- 223 338	- 222 180	- 220 999	- 219 794	- 217 309	- 214 767	- 212 168	- 209 508	- 206 787	- 204 005	- 253 587
Nödvändig nivå på årsavgifter												
Årsavgifter medlemmar	1 126 026	1 132 215	1 138 562	1 145 071	1 151 743	1 159 795	1 168 005	1 176 376	1 184 912	1 193 615	1 202 490	1 321 097
Kassaflöde												
Intäkter	1 228 026	1 236 255	1 244 683	1 253 314	1 262 151	1 272 411	1 282 874	1 293 542	1 304 421	1 315 515	1 326 827	1 458 375
Kostnader	- 1 452 500	- 1 459 594	- 1 466 864	- 1 474 313	- 1 481 945	- 1 489 720	- 1 497 641	- 1 505 710	- 1 513 929	- 1 522 302	- 1 530 832	- 1 647 477
Återinförda avskrivningar	330 000	330 000	330 000	330 000	330 000	330 000	330 000	330 000	330 000	330 000	330 000	330 000
Kassaflöde för löpande drift	105 526	106 662	107 820	109 001	110 206	112 691	115 233	117 832	120 492	123 213	125 995	140 898
Amorteringar	- 48 750	- 48 750	- 48 750	- 48 750	- 48 750	- 50 006	- 51 294	- 52 615	- 53 970	- 55 360	- 56 786	- 64 485
Summa kassaflöde	56 776	57 912	59 070	60 251	61 456	62 685	63 939	65 218	66 522	67 853	69 210	76 413
Akkumulerat kassaflöde	56 776	114 688	173 757	234 008	295 465	358 150	422 089	487 307	553 829	621 681	690 891	1 058 264
Prognosförutsättningar												
Ränteantagande	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%
Inflationsantagande	2,0%	gäller driftkostnader, taxeringsvärde, fastighetsskatt och fondsavsättning										
Hyreshöjning	2,0%											
Taxeringsvärde	33 000 000	33 660 000	34 333 200	35 019 864	35 720 261	36 434 667	37 163 360	37 906 627	38 664 760	39 438 055	40 226 816	44 413 655
Föreningslån	19 500 000	19 451 250	19 402 500	19 353 750	19 305 000	19 254 994	19 203 701	19 151 086	19 097 116	19 041 756	18 984 970	18 678 334

Fastigheten förvärvas under löpande kalenderår. Men ovanstående prognos och nedanstående känslighetsanalys beräknas på hela år, 1/1 -31/12.

Föreningen gör i prognosen linjär avskrivning med 330 000 kr. Föreningen kommer bokföringsmässigt att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan årlig avskrivning och summan av årlig amortering och avsättning till underhållsfond.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.

Fingerprint: 83a42c665ddc53ef228999662bad14c59a67779a567abe46c62c73071046f3f03add0a5399d549b064604d9e1ea45ab7aa5ff7c55235e1fb8aa6f9b97e7d8e36

KÄNSLIGHETSANALYS

ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Dagens inflationsnivå och dagens räntenivå årsavgift enligt ovanstående prognos kr/kvm/år	793	798	802	807	811	817	823	829	835	841	847	931
Årsavgifter om:												
Dagens inflationsnivå och												
1. Dagens räntenivå +1%	793	935	939	943	947	953	958	964	969	975	981	1 062
2. Dagens räntenivå +2%	793	1 072	1 076	1 079	1 083	1 088	1 093	1 099	1 104	1 109	1 115	1 194
1. Dagens räntenivå - 1%	793	661	665	670	675	681	688	694	700	707	713	799
2. Dagens räntenivå - 2%	793	524	529	534	539	546	552	559	566	573	580	668
Dagens räntenivå och												
1. Dagens inflationsnivå +1%	793	800	808	815	823	832	842	851	861	871	882	1 003
2. Dagens inflationsnivå +2%	793	803	814	824	836	848	862	875	890	904	920	1 074
1. Dagens inflationsnivå -1%	793	795	796	798	800	802	805	807	810	813	815	872
2. Dagens inflationsnivå -2%	793	792	791	790	789	788	788	787	787	787	786	822

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.

Fingerprint: 83a42c665ddc53ef228999662bad14c59a67779a567abe46c62c73071046f3f03add0a5399d549b064604d9e1ea45ab7aa5ff7c55235e1fb8aa6f9b97e7d8e36

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

Ekonomisk plan Brf Pärla Boktorp Rönninge

Unikt dokument-id:

947129fa-fc77-46ff-b301-0c3110b640db

Dokumentets fingeravtryck:

83a42c665ddc53ef228999662bad14c59a67779a567abe46c62c73071046f3f03add0a5399d549b06460
4d9e1ea45ab7aa5ff7c55235e1fb8aa6f9b97e7d8e36

Undertecknare

 <p>Wiktorija Durmaz E-post: Enhet: Mobile Safari 14.1.2 on iOS 14.8.1 Apple iPhone (smartphone) IP nummer: 193.181.20.252 IP Plats: Södertälje, Stockholm County, Sweden</p>	 <p>Betrodd tidsstämpel: 2022-06-29 09:29:47 UTC</p>
 <p>Yilmaz Akkurt E-post: yilmazakkurt@hotmail.com Enhet: Samsung Browser 17.0 on Android 12 Samsung SM-G991B (smartphone) IP nummer: 213.238.239.51 IP Plats: Södertälje, Stockholm County, Sweden</p>	 <p>Undertecknad med BankID: YILMAZ AKKURT (197603099297) Betrodd tidsstämpel: 2022-06-29 09:49:34 UTC</p>
 <p>Markus Halef E-post: halef.markus@gmail.com Enhet: Samsung Browser 17.0 on Android 11 Samsung SM-G991B (smartphone) IP nummer: 90.129.193.92 IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden</p>	 <p>Undertecknad med BankID: MARKUS HALEF (198712220410) Betrodd tidsstämpel: 2022-06-29 09:53:31 UTC</p>

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2022-06-29 09:53:31 UTC



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2§ bostadsrättslagen, har granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Pärla Boktorp i Rönninge med organisationsnummer 769639-9547. Vi avger härmed följande intyg.

Bostadsrättsföreningen omfattar 35 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 Pärla Boktorp i Rönninge, daterad 2022-06-29.
- Stadgar för Brf Pärla Boktorp i Rönninge, registrerade hos Bolagsverket 2021-05-10.
- Registreringsbevis för Brf Pärla Boktorp i Rönninge, daterat 2022-06-27.
- Utdrag ur Lantmäteriets fastighetsregister för Salem Boktorp 33, daterat 2022-05-03.
- Bygglov, daterat 2020-10-20.
- Startbesked, daterat 2021-08-30.
- Aktieöverlåtelseavtal, daterat 2021-06-02.
- Köpekontrakt fastighet, daterat 2021-06-02.
- Köpebrev fastighet, daterat 2021-06-02.
- Avtal och anbud gällande stomentreprenad, invändiga arbeten, el, VVS, montage av kök, material till kök, ventilation och pålning, olika dateringar.
- Offert finansiering, daterad 2022-06-21.
- Garanti gällande anskaffningskostnad och osålda bostadsrätter, 2022-06-28.
- Beräkning av taxeringsvärden, odaterad.
- Situationsplan och ritningar, daterade 2020-03-19.
- Mäklarstatistik för Salems kommun, daterad 2022-06-09.

Ort och datum enligt digital signering

Fredrik Wirf
Byggnadsingenjör

Daniel Karlsson
Civilekonom

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

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

Intyg Brf Pärla Boktorp i Rönninge

Unikt dokument-id:

add1a689-39b4-43c8-a0b0-06f6fb82bf47

Dokumentets fingeravtryck:

9f613094e2ed2a19a54f77765e837eaf093b4ee8b22df2241b5d53cc80fc8f5aa2510270c6a91ff79268b6
b491155fff2e23c15e99a5bb237e75481bb6c8c825

Undertecknare



Daniel Karlsson

E-post: Daniel.Karlsson@hsb.se
Enhet: Chrome 102.0.0.0 on Windows 10 Unknown
(desktop)
IP nummer: 51.124.61.85
IP Plats: Amsterdam, North Holland, Netherlands

Undertecknad med BankID: DANIEL
KARLSSON (198006262037)

Betrodd tidsstämpel:
2022-06-29 12:13:17 UTC



Fredrik Wirf

E-post: fredrik.wirf@afry.com
Enhet: Chrome 102.0.0.0 on Windows 10 Unknown
(desktop)
IP nummer: 31.209.41.166
IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

Undertecknad med BankID: FREDRIK
WIRF (197703231956)

Betrodd tidsstämpel:
2022-06-29 12:40:48 UTC



Detta dokument slutfördes av alla parter:

2022-06-29 12:40:48 UTC



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.