

16 januari 2023

# EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VILDROSEN I TYGELSJÖ

M A L M Ö K O M M U N

ORG NR: 769638-9290



*Bilden är en illustration som kan avvika från avtalat utförande*

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande rubriker:

A	Allmänna förutsättningar	sid 3
B	Beskrivning av fastigheten	sid 4-5
C	Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	sid 6
D	Finansieringsplan	sid 6
E	Beräkning av föreningens årliga kostnader/utbetalningar, Nyckeltal	sid 7-9
F,G	Beräkning av föreningens årliga inbetalningar samt föreningens insatser och avgifter	sid 10
H	Ekonomisk prognos	sid 11
I	Känslighetsanalys	sid 12
J	Särskilda förhållanden	sid 13
Bilaga	Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	

## A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Vildrosen i Tygelsjö, org. nr. 769638–9290, i Malmö kommun som registrerats hos Bolagsverket 2020-08-25 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Bebyggelsen utgörs av 30 lägenheter fördelat på nio parhus i 2-plan, fyra radhus i 2-plan med tre bostäder i varje hus. Varje lägenhet har även tillhörande förråd. Byggplatsarbetena för projektet startades under augusti 2022. Inflyttning i lägenheterna beräknas ske med start i juni 2023. Upplåtelse beräknas ske under februari 2023.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. grundar sig på vid tiden för ekonomiska planens upprättande kända förhållanden.

Enligt entreprenadkontrakt som är tecknat genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad av OBOS Bostadsutveckling AB.

Enligt entreprenadkontraktet svarar OBOS Bostadsutveckling AB under 6 månader efter avräkningsdagen för kostnaderna för de bostadsrätter som eventuellt är osålda. OBOS Bostadsutveckling AB köper därefter de osålda bostadsrätterna.

Fastigheten har förvärvats genom köp av aktiebolag. Köpeskillingen för aktiebolaget (aktier) motsvarar fastighetens marknadsvärde utan reduktion för latent skatteskuld. Fastigheten har därefter, genom underprisöverlåtelse, överförts till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastighetens, i aktiebolaget, bokförda värde tillika skattemässigt värde. Därefter likvideras bolaget genom OBOS Bostadsutveckling AB:s försorg och byggnaderna färdigställs av bostadsrättsföreningen på avtal i enlighet med den ekonomiska planen. Transaktionerna innebär att det uppstår en latent skatt. Skatten blir aktuell att betala bara om föreningen ändrar syfte och säljer sina fastigheter. Bokföringsmässigt värderas därför skatten till 0 kr. Den idag bedömda latent skatten uppskattas till ca 5,4MSEK.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser lämnas i form av insatsgarantiförsäkring utställd av Gar-Bo Försäkring AB. För entreprenaden gäller entreprenadsäkerhetsförsäkring utställd av Gar-Bo Försäkring AB.

Föreningen kommer att teckna fullvärdesförsäkring av dess fastigheter med bostadsrättstillägg för medlemmar.

## B BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckningar:	Ensilaget 7,15–18, Malmö kommun, innehas med äganderätt
Adress:	Spannmålgatan 72, 74, 76,78,80,82,84,86,88,90,92,94,96,98, 100,102 samt 104 Gulklintsgatan 5,7,9,11,13,15,17,19,21,23,25,27,29,31,33,35 samt 37
Fastighetens areal:	Ensilaget 7: 310 kvm, Ensilaget 15: 328 kvm, Ensilaget 16: 2 659 kvm Ensilaget 17: 2 337 kvm samt Ensilaget 18: 1 956 kvm.
Bostadsarea :	3 273 kvm, uppmätt på ritning
Bygglov:	Beviljat 2022-03-10

Bebyggelsen utgörs av 30 lägenheter, fördelat på nio parhus i två plan, fyra radhus i två plan med tre bostäder i varje hus. Förråden till bostäderna är fördelade på fastigheten.

### Tomtmark/trädgård

Till alla bostäder ingår det upplåten tomtmark/trädgård samt förråd enligt markplaneringsritning. Varje bostadsrättsinnehavare ansvarar för skötsel och underhåll av tomtmark i anslutning till lägenheten.

### Parkering, förvaring, avfallshantering, gemensamma ytor

Föreningen har totalt 45 p-platser, varav 3 hcp, på gemensamma parkeringsytor. Utöver dessa finns det möjlighet till biluppställning på upplåten mark för 17 av bostäderna i föreningen. På föreningens fastighet finns 4 miljöhus. Den gemensamma utemiljön kommer skötas av föreningen.

### **Kortfattad byggnadsbeskrivning hus 1–10**

Antal våningar	2
Grundläggning	Betongplatta på mark
Stomme	Prefabricerade träelement
Bjälklag	Prefabricerade träelement
Yttertak	Prefabricerade fackverkstakstolar med grått plåttak
Fasad	Putsfasad
Dörrsnickerier	Entrédörr från NorDan
Fönster	Aluminiumklädda träfönster av fabrikat Elitfönster.
Innerväggar i lägenhet	Prefabricerade träelement och gipsskivor
Kök	Inredning från HTH Vitvaror: Siemens vitt.
Uppvärmningssystem	Frånluftsvärmepump Nibe F730. Golvvärme entréplan, radiatorer ovanvåning.
Ventilation	Tilluft via ventil i yttervägg
TV/data/tele	Mediacentral för tele, TV och data

### Kortfattad byggnadsbeskrivning hus 11–13

Antal våningar	2
Grundläggning	Betongplatta på mark
Stomme	Prefabricerade volymbyggda träelement
Bjälklag	Prefabricerade volymbyggda träelement
Yttertak	Prefabricerade fackverkstakstolar med grått plåttak
Fasad	Puts
Dörrsnickerier	Entrédörr från NorDan
Fönster	Aluminiumklädda träfönster av fabrikat Elitfönster.
Innerväggar i lägenhet	Prefabricerade träelement och gipsskivor
Kök	Inredning från Vedum. Vitvaror: Bosch vitt
Uppvärmningssystem	Frånluftvärmepump Nibe F730. Radiatorer entréplan samt ovanvåning
Ventilation	Tilluft via ventiler i vägg.
TV/data/tele	Mediacentral för tele, TV och data

### Förråd

Grundläggning	Betongplatta på mark
Yttervägg	Isolerad träregelstomme
Yttertak	Sedumtak
Golv	Betong
Väggar	Öppet regelverk

### Kortfattad rumsbeskrivning hus 1–10

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entré, kapprum	Klinker	Vitmålad gips	Slät vitmålad gips
Kök	Eklamell vit mattlack	Vitmålad gips	Slät vitmålad gips
Bad, WC/dusch/tvätt	Klinker	Kakel	Slät vitmålad gips
Vardagsrum	Eklamell vit mattlack	Vitmålad gips	Slät vitmålad gips
Sovrum	Eklamell vit mattlack	Vitmålad gips	Slät vitmålad gips

### Kortfattad rumsbeskrivning hus 11–13

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entré, kapprum	Klinker	Vitmålad gips	Folierad spånskiva
Kök	Eklamell vit mattlack	Vitmålad gips	Folierad spånskiva
Bad, WC/dusch/tvätt	Våtrumsgolvatta	Våtrumsskiva	Folierad spånskiva
Vardagsrum	Eklamell vitmattlack	Vitmålad gips	Folierad spånskiva
Sovrum	Eklamell vitmattlack	Vitmålad gips	Folierad spånskiva

**C BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV**

Anskaffningskostnad för föreningens fastigheter, har skett genom köp av aktiebolaget Vildrosen Mark i Tygelsjö AB	43 059 000 kr
Entreprenadkontrakt med OBOS Bostadsutveckling AB (inklusive entreprenadkostnad, anslutningsavgifter, bygglov, kontroll, besiktning, konsulter, räntor, lagfart, försäljningskostnad, övriga bankkostnader, inteckningskostnad och moms) samt 150 000 kr i föreningens kassa på avräkningsdagen	132 827 000 kr
<b>Beräknad anskaffningskostnad</b>	<b>175 886 000 kr</b>

Fastighetsskatt till och med fastställt värdeår ingår i entreprenaden.

**D FINANSIERINGSPLAN**

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

Fastighetslån totalt	46 000 000 kr
Fördelning, amortering och räntor enligt punkt E	
Insatser	129 886 000 kr
<b>Summa beräknad finansiering</b>	<b>175 886 000 kr</b>

Pantbrev i fastigheten ligger som säkerhet för fastighetslånen. Föreningen tecknar fullvärdesförsäkring av dess fastigheter.



## E FÖRENINGENS ÅRLIGA UTBETALNINGAR OCH FOND- AVSÄTTNINGAR

Lån	Belopp kronor	Löptid år	Bindn.tid	Ränta %	Amortering	Ränta kronor	Amort kronor	Summa kronor
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	15 333 000	120	3 mån	4,21	rak 120 år	645 519	127 775	773 294
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	15 333 000	120	4 år	4,17	rak 120 år	639 386	127 775	767 161
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	15 334 000	120	5 år	4,14	rak 120 år	634 828	127 783	762 611
<b>Summa lån</b>	<b>46 000 000</b>		<b>snitt</b>	<b>4,17%</b>		<b>1 919 733</b>	<b>383 333</b>	<b>2 303 066</b>
Insatser (och ev upplåtelseavgifter)	129 886 000							
<b>Föreningens projektkostnad</b>	<b>175 886 000</b>							
Kapitalutgifter						1 919 733	383 333	2 303 066
Driftkostnader, föreningens gemensamma							104 kr/m <sup>2</sup> BOA	340 500
Fondavsättning, yttre fastighetsunderhåll							35 kr/m <sup>2</sup> BOA	115 000
Vatten/avlopp							37 kr/m <sup>2</sup> BOA	120 000
<b>Summa årsutbetalningar och fondavsättningar</b>								<b>2 878 566</b>

Beräkningarna baseras på första året efter investeringslånets utbetalning.

Ränteutgift för totalt lån om 46 000 000 kr	<u>kronor</u>
snittränta, 4,17 %	1 919 733
Amortering 120 år	383 333
<b>Beräknad kapitalutgift år 1</b>	<b>2 303 066</b>

Driftkostnader och övriga kostnader	340 500
Avsättning till fond för fastighetsunderhåll (35 kr/m <sup>2</sup> BOA)	115 000
Vatten/avlopp	120 000
Fastighetsavgift (utgår ej de 15 första kalenderåren)	0
År 16 beräknas fastighetsavgiften till 358 000 kr	
<b>Summa beräknade årliga utbetalningar och fondavsättningar totalt år 1</b>	<b>2 878 566</b>

Föreningen beräknas vid övertagandet ha en likviditet på 150 000 kr. Räntan beräknas som av bankens offererade ränta + räntereserv. Räntan och amorteringen är redovisad med SBAB offert daterad 2023-01-12 som grund och med ett påslag på räntan om 0,5 %-enhet i reserv.

Föreningens styrelse bör placera lånen med olika löptider. Den slutliga placeringen och kapitalkostnaden är dock beroende av hur bostadsrättsföreningens styrelse kommer att bedöma ränteläget vid bindningstidpunkten för den långfristiga placeringen av lånen och det val av bindningstider föreningens styrelse därmed gör. Föreningen kan välja att inte binda större delar av lånet på längre tid på grund av det osäkra ränteläget som nu råder.

Gällande redovisningsregler medför att avskrivningar måste ske enligt rak plan på 100-120 år. Avskrivningar kan resultera i ett bokföringsmässigt resultatunderskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning) eller ekonomiska hållbarhet, se vidare sid 11.

Avskrivningar har beräknats på summan för byggprojektets uppförande (exklusive markförvärvet) 132 827 000 kr. Beräknad avskrivningsperiod 120 år, eller ca 1 107 000 kr årligen enligt rak plan. Det åligger föreningens styrelse att självt slutligt bedöma nivån på avskrivningen och att i enlighet med ovan säkerställa att föreningens likviditet är tillräcklig samt att tillräckliga fonderingar görs för framtida underhåll. Styrelsen ska för ändamålet och löpande upprätta en underhållsplan inom ett år efter garantibesiktning. Styrelsen beslutar, inom ramen för god redovisningssed, vilket regelverk föreningen ska tillämpa för avskrivningar.

## Föreningens driftskostnader

	Föreningens kostnader År1
<b>Driftskostnader</b>	
<b>Förvaltningskostnader</b>	
Ekonomisk förvaltning	52 500
Styrelsearvoden inkl soc kost	10 000
Revision	17 000
Fastighetsförsäkring	46 000
<b>Förbrukningskostnader</b>	
Värme, varmvatten (köpt el)	Åvilar br-havaren
El, gemensam	50 000
Hushållsel	Åvilar br-havaren
Sophämtning, avfall	50 000
IT, kabel-TV, bredband	Åvilar br-havaren
<b>Skötsel</b>	
Fastighetsskötsel	10 000
Trädgård, gemensamma ytor	10 000
Gemensamhetsanläggning	75 000
Driftsreserv	20 000
<b>Summa</b>	<b>340 500</b>
Vatten/avlopp <sup>1)</sup>	120 000
<b>Totalt</b>	<b>460 500</b>

1) Faktureras i samband med månadsavgiften

Föreningens driftkostnader år 1 är beräknade efter kostnadsläge januari 2023.

### Varje bostadsrättshavare

- bör teckna egen hemförsäkring
- ansvarar för skötsel och underhåll av värme-, ventilation-, och varmvattenproducerande anläggning samt framtida utbyte
- ansvarar för skötsel och underhåll av tomtmark i anslutning till lägenheten
- har eget abonnemang gällande förbrukning av värme, hushållsel samt avseende data, tele och tv



**Nyckeltal i kr per kvadratmeter BOA (kronor)**

(beräknad på en BOA om 3 273 kvm)

	kr/kvm
Anskaffningskostnad	53 738
Belåning (slutfinansiering)	14 054
Insats	39 684
Årsavgift, snitt	843
Föreningens driftkostnad	104
Föreningens driftkostnad vatten/avlopp <sup>1)</sup>	37
Lägenhetsinnehavarnas beräknade drift	239
Avsättning till yttre underhåll	35
Avskrivning byggnader	338
Amortering	117

1) Kostnaden för vatten/avlopp som debiteras från föreningen ingår i lägenhetsinnehavarens beräknade drift.

**Övriga nyckeltal**

Lån per lägenhet 107 kvm i kr utifrån andelstal	1 509 722
Lån per lägenhet 110 kvm i kr utifrån andelstal	1 543 452
Belåning i förhållande till anskaffningskostnad	26,2%

## F FÖRENINGENS ÅRLIGA INBETALNINGAR

Beräkningarna baseras på första årets inbetalningar.

	<u>kronor</u>
Årsavgifter, 30st lägenheter	2 758 566
Vatten/avlopp	120 000

**Summar beräknade årliga inbetalningar, totalt år 1** **2 878 566**

## G REDOVISNING AV FÖRENINGENS INSATSER OCH AVGIFTER

Lgh nr	Bostads- area m <sup>2</sup>	Insats Kr	Insats kr/m <sup>2</sup>	Andelstal %	Års- avgift kr/år	Månads- avgift kr/mån	Års- avgift kr/m <sup>2</sup>	Kostnad ber. värme kr/mån	Kostnad ber. vatten kr/mån	Kostnad ber. el kr/mån	Kostnad ber. IT kr/mån	Summa beräknad månads kostnad
01-1001	110	4 595 000	41 773	3,3553%	92 559	7 713	841	826	336	759	266	9 900
01-1002	110	4 595 000	41 773	3,3553%	92 559	7 713	841	826	336	759	266	9 900
02-1001	110	4 395 000	39 955	3,3553%	92 559	7 713	841	826	336	759	266	9 900
02-1002	110	4 495 000	40 864	3,3553%	92 559	7 713	841	826	336	759	266	9 900
03-1001	110	4 295 000	39 045	3,3553%	92 559	7 713	841	826	336	759	266	9 900
03-1002	110	4 295 000	39 045	3,3553%	92 559	7 713	841	826	336	759	266	9 900
04-1001	110	4 595 000	41 773	3,3553%	92 559	7 713	841	826	336	759	266	9 900
04-1002	110	4 395 000	39 955	3,3553%	92 559	7 713	841	826	336	759	266	9 900
04-1003	110	4 595 000	41 773	3,3553%	92 559	7 713	841	826	336	759	266	9 900
05-1001	110	4 745 000	43 136	3,3553%	92 559	7 713	841	826	336	759	266	9 900
05-1002	110	4 745 000	43 136	3,3553%	92 559	7 713	841	826	336	759	266	9 900
06-1001	110	4 745 000	43 136	3,3553%	92 559	7 713	841	826	336	759	266	9 900
06-1002	110	4 745 000	43 136	3,3553%	92 559	7 713	841	826	336	759	266	9 900
07-1001	110	4 745 000	43 136	3,3553%	92 559	7 713	841	826	336	759	266	9 900
07-1002	110	4 645 000	42 227	3,3553%	92 559	7 713	841	826	336	759	266	9 900
08-1001	110	4 745 000	43 136	3,3553%	92 559	7 713	841	826	336	759	266	9 900
08-1002	110	4 645 000	42 227	3,3553%	92 559	7 713	841	826	336	759	266	9 900
09-1001	110	4 645 000	42 227	3,3553%	92 559	7 713	841	826	336	759	266	9 900
09-1002	110	4 645 000	42 227	3,3553%	92 559	7 713	841	826	336	759	266	9 900
10-1001	110	4 645 000	42 227	3,3553%	92 559	7 713	841	826	336	759	266	9 900
10-1002	110	4 745 000	43 136	3,3553%	92 559	7 713	841	826	336	759	266	9 900
11-1001	107	3 899 000	36 439	3,2820%	90 536	7 545	846	803	327	738	259	9 672
11-1002	107	3 599 000	33 636	3,2820%	90 536	7 545	846	803	327	738	259	9 672
11-1003	107	3 799 000	35 505	3,2820%	90 536	7 545	846	803	327	738	259	9 672
12-1001	107	3 749 000	35 037	3,2820%	90 536	7 545	846	803	327	738	259	9 672
12-1002	107	3 599 000	33 636	3,2820%	90 536	7 545	846	803	327	738	259	9 672
12-1003	107	3 899 000	36 439	3,2820%	90 536	7 545	846	803	327	738	259	9 672
13-1001	107	3 549 000	33 168	3,2820%	90 536	7 545	846	803	327	738	259	9 672
13-1002	107	3 449 000	32 234	3,2820%	90 536	7 545	846	803	327	738	259	9 672
13-1003	107	3 649 000	34 103	3,2820%	90 536	7 545	846	803	327	738	259	9 672
<b>BOA</b>	<b>3 273</b>	<b>129 886 000</b>		<b>100,00%</b>	<b>2 758 566</b>							
<b>Antal</b>	<b>30</b>											

Talen i tabellen ovan kan vara justerade.

Kostnad för bostadsrättshavarnas egen värme- och elförbrukning, vatten och avlopp samt IT, kabel-tv, bredband ingår inte i årsavgiften men redovisas som preliminär beräkning i orange markerat fält ovan. Kostnaden kan variera för olika hushåll exempelvis beroende på antalet boende och konsumtionsmönster.

Andelstalet är beräknat med 80 % på bostadens bostadsyta och 20% på antalet lägenheter och är ett tal för beräkning av årsavgiften.

## H EKONOMISK PROGNOIS

### Ekonomisk likviditetsprognos (tusental kronor)

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
<b>Utbetalningar</b>								
Räntor <sup>1)</sup>	1 920	1 904	1 888	1 872	1 856	2 060	2 181	2 082
Amortering <sup>2)</sup>	383	383	383	383	383	383	383	383
Driftskostnader <sup>4)</sup>	341	347	354	361	369	376	415	458
Vatten/avlopp <sup>4)</sup>	120	122	125	127	130	132	146	162
Fastighetsavgift								358
<b>Summa årsutbetalningar</b>	<b>2 764</b>	<b>2 757</b>	<b>2 750</b>	<b>2 744</b>	<b>2 738</b>	<b>2 952</b>	<b>3 126</b>	<b>3 444</b>
<b>Inbetalningar</b>								
Årsavgifter <sup>5)</sup>	2 759	2 814	2 870	2 927	2 986	3 046	3 363	3 713
Årsavgifter kr/m <sup>2</sup>	843	860	877	894	912	931	1 027	1 134
Vatten/avlopp <sup>4)</sup>	120	122	125	127	130	132	146	162
<b>Årets nettobetalingar</b>	<b>115</b>	<b>179</b>	<b>245</b>	<b>311</b>	<b>378</b>	<b>226</b>	<b>383</b>	<b>431</b>
<b>Föreningens kassa</b>								
Ingående saldo	150							
<b>Kassabehållning <sup>6)</sup></b>	<b>265</b>	<b>444</b>	<b>689</b>	<b>1 000</b>	<b>1 378</b>	<b>1 605</b>	<b>3 616</b>	<b>6 378</b>
Varav ackumulerad avsättning till yttre underhållsfond <sup>3)</sup>	115	233	355	481	610	743	1 469	2 302

### Bokföringsmässig resultatprognos (tusentals kronor)

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
<b>Kostnader</b>								
Räntor <sup>1)</sup>	1 920	1 904	1 888	1 872	1 856	2 060	2 181	2 082
Avsättning underhållsfond <sup>3)</sup>	115	117	120	122	124	127	140	155
Driftskostnader <sup>4)</sup>	341	347	354	361	369	376	415	458
Vatten/avlopp <sup>4)</sup>	120	122	125	127	130	132	146	162
Fastighetsavgift								358
Avskrivning byggnader 120 år	1 107	1 107	1 107	1 107	1 107	1 107	1 107	1 107
<b>Summa årskostnader</b>	<b>3 602</b>	<b>3 598</b>	<b>3 593</b>	<b>3 589</b>	<b>3 586</b>	<b>3 802</b>	<b>3 990</b>	<b>4 322</b>
<b>Intäkter</b>								
Årsavgifter <sup>5)</sup>	2 759	2 814	2 870	2 927	2 986	3 046	3 363	3 713
Vatten/avlopp <sup>4)</sup>	120	122	125	127	130	132	146	162
<b>Bokföringsmässigt resultat</b>	<b>-724</b>	<b>-662</b>	<b>-599</b>	<b>-535</b>	<b>-470</b>	<b>-624</b>	<b>-481</b>	<b>-448</b>
<b>Ackumulerat resultat</b>	<b>-724</b>	<b>-1 385</b>	<b>-1 984</b>	<b>-2 518</b>	<b>-2 988</b>	<b>-3 612</b>	<b>-5 892</b>	<b>-7 492</b>

### Förutsättningar för prognos och känslighetsanalys

1) Räntesats under prognosperioden är år 1-5 4,17%, år 6-10 4,67%, år 11-16 5,17%

Hänsyn har inte tagits till att lånen är bundna.

2) Amortering enligt rak plan i 120 år. I denna prognos redovisas endast amorteringar, då dessa påverkar årsavgifterna och därmed föreningens likviditet.

3) Avsättning till underhållsfond ökar med antagen inflation 2 % per år.

4) Driftskostnader beräknas öka med antagen inflation 2 % per år.

5) Årsavgiften är beräknad att öka 2 % per år under prognosperioden.

6) Underhållsfonden förutsätts inte användas under prognosperioden år 1-10. Då byggnaderna uppförs med träpanel och puts kommer ett visst behov av underhåll att uppstå och den ekonomiska omfattningen är uppskattad till 1,1 msek under år 11. Kostnaden för underhållet bekostas av den yttre underhållsfonden och kommer inte att påverka årsavgifterna.

Antagen inflation är 2 % per år, vilket är lika med Sveriges Riksbanks långsiktiga inflationsmål.

Siffrorna i prognosen är avrundade till närmaste tusental.

# I KÄNSLIGHETSANALYS

<b>Räntescenarios</b>				<b>Inflationsscenarios</b>			
Snittränta i prognosen		ca 4,17%		Inflation i prognosen		2,00%	
Årsavgift (kr/m <sup>2</sup> ) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre ränta				Årsavgift (kr/m <sup>2</sup> ) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre inflation			
År	1 %-enhet lägre ränta	Ränta prognos	1 %-enhet högre ränta	År	1 %-enhet lägre inflation	Inflation prognos	1 %-enhet högre inflation
1	702	843	983	1	843	843	843
2	720	860	999	2	858	860	861
3	739	877	1 015	3	874	877	880
4	757	894	1 031	4	890	894	899
5	776	912	1 048	5	906	912	918
6	796	931	1 065	6	923	931	938
11	899	1 027	1 156	11	1 011	1 027	1 045
16	1 011	1 134	1 257	16	1 109	1 134	1 164
Exempel: Årsavgiftsförändring per lägenhet				110 m <sup>2</sup> per år/mån			
1 % lägre ränta, avgår		15 460 / 1 288		1 % högre ränta, tillkommer		15 460 / 1 288	
2 % högre ränta, tillkommer		30 920 / 2 577		3 % högre ränta, tillkommer		46 379 / 3 865	

**J SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN**

- 1 Kostnad för värme- och elförbrukning, samt tv, telefon och bredband skall erläggas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören. Kostnad för vatten/avlopp skall erläggas av bostadsrättshavaren direkt till föreningen.
- 2 Föreningens lägenheter kommer att upplåtas med ett utförande i enlighet med det entreprenadkontrakt som skall upprättas mellan Bostadsrättsföreningen Vildrosen i Tygelsjö och OBOS Bostadsutveckling AB. Bostadsrättshavare som därutöver, med styrelsens tillstånd, önskar komplettera med ytterligare tillval svarar själv därför genom tillvalsavtal med totalentreprenören, OBOS Bostadsutveckling AB.
- 3 Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan utvändiga arbeten och samtliga lägenheter i sin helhet är färdigställda. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
- 4 Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för att utföra efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.

Styrelsen ansöker samtidigt om tillstånd hos Bolagsverket att uppbära insatser om 129 886 000 kr från köpare av bostadsrättslägenheter i föreningens fastighet.

Enligt digital signering

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VILDROSEN I TYGELSJÖ**

\_\_\_\_\_  
Sebastian Gustafson

\_\_\_\_\_  
Tanja Sjönvall

\_\_\_\_\_  
Emma Stålhammar

## Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Vildrosen i Tygelsjö, med org.nr 769638-9290 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 har funnits 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.

## Enligt digital signering

\_\_\_\_\_  
Per Envall  
Civilekonom  
Gar-Bo Besiktning AB

\_\_\_\_\_  
Maximilian Eldberg  
Jur kand  
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 enligt digital signering

Stadgar för Föreningen registrerade 2020-12-02

Registreringsbevis för Föreningen

Bygglov dat. 2022-03-10

Totalentreprenadkontrakt dat. 2022-10-11

Aktieöverlåtelseavtal inkl bilagor dat. 2022-09-05

Transportköp dat. 2022-09-10

Offert för finansieringen av Föreningen dat. 2021-11-19

Uppdaterade räntor dat. 2023-01-12

Utdrag ur fastighetsregistret

# Verifikat

Transaktion 09222115557485292776

## Dokument

### Brf Vildrosen i Tygelsjö

Huvuddokument

15 sidor

Startades 2023-01-17 09:56:47 CET (+0100) av Per Envall (PE)

Färdigställt 2023-01-18 09:41:34 CET (+0100)

## Signerande parter

<b>Per Envall (PE)</b> GarBo per.envall@gar-bo.se +46706647348 Signerade 2023-01-18 09:35:36 CET (+0100)	<b>Maximilian Eldberg (ME)</b> max.eldberg@gar-bo.se Signerade 2023-01-18 09:41:34 CET (+0100)
<b>Sebastian Gustafson (SG)</b> Sebastian.Gustafson@restate.se Signerade 2023-01-17 17:18:24 CET (+0100)	<b>Tanja Sjövall (TS)</b> Tanja.sjonvall@restate.se Signerade 2023-01-17 11:49:57 CET (+0100)
<b>Emma Stålhammar (ES)</b> emma.stalhammar@obos.se Signerade 2023-01-18 09:30:41 CET (+0100)	

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

