

18 april 2017

2017050900706

**EKONOMISK PLAN  
FÖR  
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN  
TROLLSKOGEN  
I  
VÄSTRA BALINGSNÄS**

(769631-8760)

H U D D I N G E K O M M U N



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

**Registrerad av Bolagsverket 2017-05-11**

## 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 utgifter/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

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

## A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Trollskogen i Västra Balingsnäs, org. nr. 769631-8760 i Huddinge kommun som registrerats hos Bolagsverket (2016-03-14) har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen kan även omfatta uteplats och mark som ligger i direkt anslutning till lägenheten.

Föreningen avser att uppföra 28 st bostadsrättslägenheter, friliggande villor i 2-plan, för upplåtelse med bostadsrätt. Inflyttning i lägenheterna beräknas preliminärt ske under Q2-Q4 2017.

Föreningen äger fastigheten Hällmarken 1, där gemensam väg, gångväg, gatubelysning, parkeringsplatser och vatten- och avloppsledningar finns.

Upplåtelse beräknas ske under Q2 2017.

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 Myresjöhus AB.

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

Fastigheterna Hällmarken 2-29 har förvärvats genom köp av aktiebolaget Västra Balingsnässkogens Mark AB. Köpeskillingen för aktiebolaget (aktier) motsvarar fastigheterna marknadsvärde utan reduktion för latent skatteskuld. Fastigheterna har därefter, genom underprisöverlåtelse, överförts till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastigheternas, i aktiebolaget, bokförda värde tillika skattemässigt värde. Därefter likvideras bolaget genom Myresjöhus 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.

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

Föreningen har tecknat en fullvärdesförsäkring för fastigheterna Hällmarken 2-29 med bostadsrättstillägg för medlemmar.

**B BESKRIVNING AV FASTIGHETEN**

Fastighetsbeteckningar: Hällmarken 1, 2-29, Huddinge

Adress: 141 92 Huddinge

Fastigheternas areal: Totalt 16 623 m<sup>2</sup>Bostadsarea: 3 540 m<sup>2</sup> BOATomtmark/trädgård

Till varje lägenhet ingår i upplåtelsen tomtmark/trädgård. Uteplats/altan av tryckimpregnerat trallgolv. Det åvilar respektive bostadsrättshavare att ansvara för skötsel och underhåll.

Parkering, förvaring

Till varje lägenhet hör en carport för biluppställning samt ett utvändigt förråd för förvaring.

**Kortfattad byggnadsbeskrivning**

Antal våningar	2
Grundläggning	Betongplatta på mark med underliggande isolering. Förhöjd sockel på vissa hus
Stomme	Prefabricerade träelement
Bjälklag	Prefabricerade träelement
Yttertak	Prefabricerade takstolar med grafitgrått, dubbelfalsad plåttak. Solcellspaneler
Fasad	Liggande träpanel, stående vid entré
Entréplan	Tryckimpregnerat trä
Dörrsnickerier	Entrédörr med en smal, linjalformad glasruta, groventrédörr med kvadratisk glasruta
Fönster	Aluminiumfönster med spröjs, samtliga fönster har 3-glas isolerruta
Innerväggar i lägenhet	Prefabricerade träelement
Kök	Fabrikat HTH
Uppvärmningssystem	Frånluftsvärmepump Nibe 750. Uppvärmning med vattenburen golvvärme i entrévåning och radiatorer på övervåning
Ventilation	Mekanisk frånluftsventilation. Tilluft via reglerbara tilluftsventiler
TV/data/tele	Fiber

Förråd

Grundläggning:	Platta på mark
Yttervägg:	Oisolerad träregelstomme
Yttertak:	Plåt
Dörr:	Ytterdörr av trä

**Kortfattad rumsbeskrivning**

<b>Rum</b>	<b>Golv</b>	<b>Väggar</b>	<b>Tak</b>
Entré, kapprum	Klinker	Vitmålad gips	Folierad spånskiva/målad
Kök	Ekparkett	Vitmålad gips	Folierad spånskiva/målad
Bad, wc/dusch/tvätt	Klinker	Kakel	Folierad spånskiva/målad
Vardagsrum	Ekparkett	Vitmålad gips	Folierad spånskiva/målad
Sovrum	Ekparkett	Vitmålad gips	Folierad spånskiva/målad
Klädkammare	Ekparkett	Vitmålad gips	Folierad spånskiva/målad

**C BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS  
FASTIGHETSFÖRVÄRV**

Anskaffningskostnad för föreningens fastigheter, som skett genom köp av aktiebolaget Västra Balingsnässkogens Mark AB. 79 400 000 kr

Entreprenadkontrakt med Myresjöhus AB (inklusive entreprenadkostnad, anslutningsavgifter, bygglov, kontroll, besiktning, konsulter, räntor, lagfart, försäljningskostnad, övriga bankkostnader, in-teckningskostnad och moms) samt 140 000 kr i föreningens kassa på avräkningsdagen 110 640 000 kr

**Beräknad slutlig anskaffningskostnad 190 040 000 kr**

Fastighetsavgift utgår inte under de 15 första åren enligt nu gällande regler. Fastighetsskatt till och med fastställt värdeår ingår i kostnader för entreprenaden.

**D FINANSIERINGSPLAN**

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

Fastighetslån totalt 47 000 000 kr  
Fördelning, amortering och räntor enligt punkt E

Insatser 143 040 000 kr

**Summa beräknad finansiering 190 040 000 kr**

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

## E FÖRENINGENS ÅRLIGA UTBETALNINGAR OCH FOND- AVSÄTTNINGAR

### Föreningens kapitalutgifter

Lån	Belopp kronor	Löptid år	Bindn.tid	Ränta %	Amortering	Ränta kronor	Amort kronor	Summa kronor
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	15 667 000	50	1 år	1,77	serie 50 år	277 306	62 668	339 974
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	15 667 000	50	3 år	2,11	serie 50 år	330 574	62 668	393 242
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	15 666 000	50	5 år	2,60	serie 50 år	407 316	62 664	469 980
Summa lån	47 000 000		snitt	2,16%		1 015 196	188 000	1 203 196
Insatser (och ev upplåtelseavgifter)	143 040 000							
<b>Föreningens projektkostnad</b>	<b>190 040 000</b>							
<b>Kapitalutgifter</b>						<b>1 015 196</b>	<b>188 000</b>	<b>1 203 196</b>
Driftkostnader, föreningens gemensamma						60 kr/m <sup>2</sup> BOA		211 500
Fondavsättning, yttre fastighetsunderhåll						45 kr/m <sup>2</sup> BOA		159 000
<b>Summa årsutbetalningar och fondavsättningar</b>								<b>1 573 696</b>

Beräkningarna baseras på första året efter investeringslånets utbetalning.

Ränteutgift för totalt lån om 47 000 000 kr	<u>kronor</u>
Snittränta 2,16 %	1 015 196
Amortering	188 000

**Beräknad kapitalutgift år 1** **1 203 196**

Avsättning till fond för fastighetsunderhåll enligt underhållsplan här antaget till (45 kr/m <sup>2</sup> BOA)	159 000
Driftkostnader och övriga kostnader	211 500
Fastighetsavgift (utgår ej de 15 första kalenderåren)	0

**Summa beräknade årliga utbetalningar och fondavsättningar totalt år 1** **1 573 696**

Myresjöhus AB tillser att föreningen får 140 000 kr i kassa. Räntan beräknas som av bankens offererade ränta + räntereserv. Räntan och amorteringen är redovisad med SEB's offert daterad 2017-02-24 som grund och med ett påslag på räntan om 1 % -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 föreningen styrelse därmed gör.

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) 110 640 000 kr. Beräknad avskrivningsperiod 100 år, eller 1 106 000 kr årligen. Det åligger föreningens styrelse att själv 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.

## Föreningens driftskostnader

	<b>Föreningens kostnader</b>	
	<b>År 1</b>	
<b>Driftskostnader</b>		
<i>Förvaltningskostnader</i>		
Ekonomisk förvaltning	45 500	
Styrelsearvoden inkl soc kost	15 000	
Revision	17 000	
Fastighetsförsäkring	50 000	
Övriga förvaltningskostnader		
 <i>Förbrukningskostnader</i>		
Värme, varmvatten (köpt el)		Åvilar br-havaren
Vatten, avlopp		Åvilar br-havaren
El, gemensam	10 000	
Hushållsel		Åvilar br-havaren
Sophämtning, avfall		Åvilar br-havaren
Sopning av gata, sandning/snöröjning	50 000	
IT, kabel-TV, bredband		Åvilar br-havaren
Övriga förbrukningskostn.		
 <i>Skötsel</i>		
Driftsreserv	24 000	
 <b>Summa</b>	 <b>211 500</b>	

Föreningens driftkostnader år 1 är beräknade efter kostnadsläge april 2017.

### 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 el, värme, vatten och sophämtning
- har eget abonnemang avseende data, tele och tv



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

	kr/kvm
Anskaffningskostnad	53 684
Belåning (slutfinansiering)	13 277
Insats	40 407
Årsavgift snitt	490
Föreningens driftkostnad	60
Lägenhetshavares beräknade drift	163

2017050900714

## F FÖRENINGENS ÅRLIGA INBETALNINGAR

Beräkningarna baseras på första årets inbetalningar.

Årsavgifter, 28 st lägenheter	<u>kronor</u> 1 733 500
<b>Summa beräknade årliga inbetalningar, totalt år 1</b>	<b>1 733 500</b>

## G REDOVISNING AV FÖRENINGENS INSATSER OCH AVGIFTER

Lgh nr	Bostads- area m <sup>2</sup>	Lägenhets- beskrivning	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. Sop kr/mån	Summa beräknad månads kostnad
101	120	5 Rok	4 925 000	41 042	3,4262%	59 392	4 949	495	585	376	475	198	6 583
102	120	5 Rok	4 895 000	40 792	3,4262%	59 392	4 949	495	585	376	475	198	6 583
103	120	5 Rok	4 950 000	41 250	3,4262%	59 392	4 949	495	585	376	475	198	6 583
104	120	5 Rok	4 975 000	41 458	3,4262%	59 392	4 949	495	585	376	475	198	6 583
105	120	5 Rok	4 995 000	41 625	3,4262%	59 392	4 949	495	585	376	475	198	6 583
106	120	5 Rok	5 050 000	42 083	3,4262%	59 392	4 949	495	585	376	475	198	6 583
107	120	5 Rok	5 075 000	42 292	3,4262%	59 392	4 949	495	585	376	475	198	6 583
108	120	5 Rok	5 095 000	42 458	3,4262%	59 392	4 949	495	585	376	475	198	6 583
109	120	5 Rok	5 095 000	42 458	3,4262%	59 392	4 949	495	585	376	475	198	6 583
110	120	5 Rok	5 095 000	42 458	3,4262%	59 392	4 949	495	585	376	475	198	6 583
111	120	5 Rok	5 095 000	42 458	3,4262%	59 392	4 949	495	585	376	475	198	6 583
112	150	7 Rok	5 850 000	39 000	4,1041%	71 145	5 929	474	732	470	593	247	7 970
113	150	7 Rok	5 950 000	39 667	4,1041%	71 145	5 929	474	732	470	593	247	7 970
114	150	7 Rok	5 790 000	38 600	4,1041%	71 145	5 929	474	732	470	593	247	7 970
115	150	7 Rok	5 890 000	39 267	4,1041%	71 145	5 929	474	732	470	593	247	7 970
116	150	7 Rok	5 995 000	39 967	4,1041%	71 145	5 929	474	732	470	593	247	7 970
117	150	7 Rok	5 995 000	39 967	4,1041%	71 145	5 929	474	732	470	593	247	7 970
118	120	5 Rok	4 875 000	40 625	3,4262%	59 392	4 949	495	585	376	475	198	6 583
119	120	5 Rok	4 850 000	40 417	3,4262%	59 392	4 949	495	585	376	475	198	6 583
120	120	5 Rok	4 710 000	39 250	3,4262%	59 392	4 949	495	585	376	475	198	6 583
121	120	5 Rok	4 825 000	40 208	3,4262%	59 392	4 949	495	585	376	475	198	6 583
122	120	5 Rok	4 775 000	39 792	3,4262%	59 392	4 949	495	585	376	475	198	6 583
123	120	5 Rok	4 795 000	39 958	3,4262%	59 392	4 949	495	585	376	475	198	6 583
124	120	5 Rok	4 750 000	39 583	3,4262%	59 392	4 949	495	585	376	475	198	6 583
125	120	5 Rok	4 725 000	39 375	3,4262%	59 392	4 949	495	585	376	475	198	6 583
126	120	5 Rok	4 695 000	39 125	3,4262%	59 392	4 949	495	585	376	475	198	6 583
127	120	5 Rok	4 675 000	38 958	3,4262%	59 392	4 949	495	585	376	475	198	6 583
128	120	5 Rok	4 650 000	38 750	3,4262%	59 392	4 949	495	585	376	475	198	6 583
Justering													
BOA	3 540		143 040 000		100,00 %	1 733 500							
Antal	28												

Kostnad för bostadsrättshavarnas egen värme, vatten, elförbrukning och sophämtning ingår inte i årsavgiften men redovisas som preliminär beräkning i orangemarkerat fält ovan. Tv, tele, medieabonnemang ingår inte i ovanstående redovisning. Kostnaden kan variera för olika hushåll exempelvis beroende på antalet boende och konsumtionsmönster.

Andelstalet är beräknat som 80 % baserat på bostadens bostadsyta och med 20 % som ett fast tal för varje lägenhet.

**H EKONOMISK PROGNOSES****Ekonomisk likviditetsprognos (tusental kronor)**

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
<b>Utbetalningar</b>							
Räntor <sup>1)</sup>	1 015	1 011	1 007	1 002	997	991	956
Amortering <sup>2)</sup>	188	203	220	238	258	279	415
Driftskostnader <sup>4)</sup>	212	216	220	224	229	234	258
Fastighetsskatt							
<b>Summa årsutbetalningar</b>	<b>1 415</b>	<b>1 430</b>	<b>1 447</b>	<b>1 465</b>	<b>1 484</b>	<b>1 504</b>	<b>1 629</b>
<b>Inbetalningar</b>							
Årsavgifter <sup>6)</sup>	1 734	1 768	1 804	1 840	1 876	1 914	2 113
Årsavgifter snitt kr/m <sup>2</sup>	490	499	509	520	530	541	597
<b>Årets nettobetalingar</b>	<b>319</b>	<b>338</b>	<b>356</b>	<b>375</b>	<b>393</b>	<b>410</b>	<b>485</b>
<b>Föreningens kassa</b>							
Ingående saldo	140						
<b>Kassabehållning <sup>9)</sup></b>	<b>459</b>	<b>797</b>	<b>1 153</b>	<b>1 528</b>	<b>1 920</b>	<b>2 330</b>	<b>4 612</b>
Varav ackumulerad avsättning till yttre underhållsfond <sup>3)</sup>	159	323	491	665	844	1 028	2 031

**Bokföringsmässig resultatprognos (tusentals kronor)**

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
<b>Kostnader</b>							
Räntor <sup>1)</sup>	1 015	1 011	1 007	1 002	997	991	956
Avsättning underhållsfond <sup>3)</sup>	159	162	165	169	172	176	194
Driftskostnader <sup>4)</sup>	212	216	220	224	229	234	258
Fastighetsskatt							
Avskrivning byggnader 120 år	1 106	1 106	1 106	1 106	1 106	1 106	1 106
<b>Summa årskostnader</b>	<b>2 492</b>	<b>2 495</b>	<b>2 499</b>	<b>2 502</b>	<b>2 504</b>	<b>2 507</b>	<b>2 514</b>
<b>Intäkter</b>							
Årsavgifter <sup>6)</sup>	1 734	1 768	1 804	1 840	1 876	1 914	2 113
<b>Bokföringsmässigt resultat</b>	<b>-759</b>	<b>-727</b>	<b>-695</b>	<b>-662</b>	<b>-628</b>	<b>-593</b>	<b>-401</b>

Det bokföringsmässiga resultatet har ingen påverkan på föreningens kassabehållning/likviditet.

**Förutsättningar för prognos och känslighetsanalys**

- 1) Räntesats under hela prognosperioden är ca 2,16% vilket är genomsnittet för upptagna räntor. Hänsyn har inte tagits till att lånen är bundna.
- 2) Amortering enligt serieplan. 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.
- 6) Årsavgiften är beräknad att öka 2 % per år.
- 9) Underhållsfonden förutsätts inte användas under prognosperioden. Antagen inflation är 2 % per år, vilket är lika med Sveriges Riksbanks långsiktiga inflationsmål.

# I KÄNSLIGHETSANALYS

## Räntescenarios

Snittränta i prognosen ca 2,16%

Årsavgift (kr/m<sup>2</sup>) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre ränta

År	1 %-enhet lägre ränta	Ränta prognos	1 %-enhet högre ränta
1	357	490	622
2	367	499	632
3	378	509	641
4	389	520	651
5	400	530	660
6	411	541	670
11	472	597	722

## Inflationsscenarios

Inflation i prognosen 2,00%

Årsavgift (kr/m<sup>2</sup>) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre inflation

År	1 %-enhet lägre inflation	Inflation prognos	1 %-enhet högre inflation
1	490	490	490
2	498	499	501
3	507	509	512
4	516	520	523
5	526	530	535
6	535	541	546
11	585	597	610

Exempel: Årsavgiftsförändring per lägenhet 120 m<sup>2</sup> per år/mån

1 % lägre ränta 15 932 / 1 328

1 % högre ränta 15 932 / 1 328

J

## SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- 1 Kostnad för elförbrukning, värme- och vattenförbrukning samt avfallshantering skall erläggas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören eller genom undermätning. Kostnaden för tv, telefon och bredband erläggs av bostadsrättshavaren direkt till leverantören.
- 2 Föreningens lägenheter kommer att upplåtas med ett utförande i enlighet med det entreprenadkontrakt som upprättats mellan Bostadsrättsföreningen Trollskogen i Västra Balingsnäs och Myresjöhus AB. Bostadsrättshavare som därutöver, med styrelsens tillstånd, önskar komplettera med ytterligare tillval svarar själv därför genom tillvalsavtal med totalentreprenören, Myresjöhus 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.

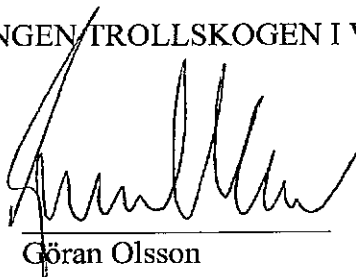
Styrelsen ansöker samtidigt om tillstånd hos Bolagsverket att uppbära insatser om 143 040 000 kr från köpare av bostadsrättslägenheter i föreningens fastigheter.

Stockholm 18 april 2017

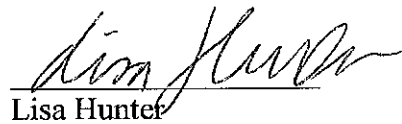
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TROLLSKOGEN I VÄSTRA BALINGSNÄS



Bo Wolwan



Göran Olsson



Lisa Hunter

2017050900718

## Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Trollskogen i Västra Balingsnäs med org.nr 769631-8760, 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 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 på 50 år, bedömer vi planen som hållbar.

Bostadsrättsföreningen omfattar 28 lägenheter som kommer att upplåtas med bostadsrätt och lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan dat. 2017-04-18

Stadgar för Brf Trollskogen i Västra Balingsnäs registrerade 2016-03-14

Registreringsbevis för Brf Trollskogen i Västra Balingsnäs

Aktieöverlåtelseavtal avseende samtliga aktier i Västra Balingsnässkogens Mark AB tecknat mellan Myresjö Bostadsutveckling 9 AB och Brf Trollskogen i Västra Balingsnäs dat. 2016-09-30


Köpekontrakt och köpebrev tecknat mellan OBOS Mark AB och Västra Balingsnässkogens Mark AB dat. 2016-09-01

Totalentreprenadkontrakt tecknat mellan Myresjöhus AB och Brf Trollskogen i Västra Balingsnäs AB dat. 2016-09-16

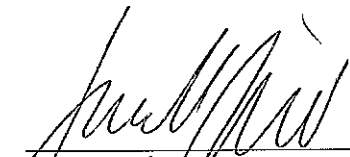
Offert för finansieringen av Brf Trollskogen i Västra Balingsnäs

Utdrag ur fastighetsregistret

Stockholm 2017-04-20



Per Envall  
Civilekonom  
Gar-Bo Besiktning AB



Lennarth Åstrand  
Civilingenjör  
Calleon Konsult AB

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.