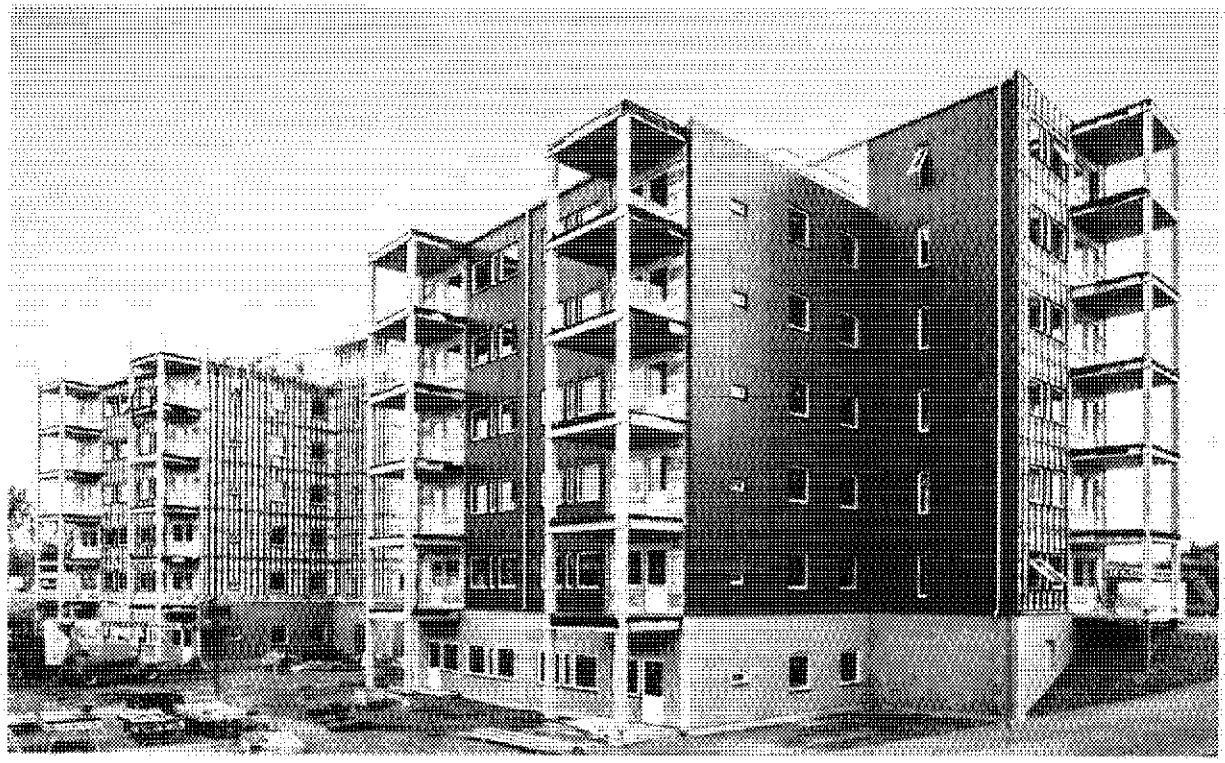
651540/17

Ekonomisk plan
för
Bostadsrättsföreningen
Frostalidens Lycka i Skövde

Skövde kommun



Organisationsnummer: 769631-0601

Ovanstående kan avvika från avtalat utförande.

Registrerad av Bolagsverket 2017-11-02

Ekonomisk plan för

Bostadsrättsföreningen Frostalidens Lycka i Skövde

Skövde kommun

Organisationsnummer 769631-0601

Denna ekonomiska plan har upprättats med
följande huvudrubriker

A.	Allmänna förutsättningar	sid 2
B.	Beskrivning av fastigheterna	sid 3,4
C.	Beräknade kostnader för föreningens fastighet	sid 5
D.	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	sid 5,6
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter Tabell: redovisning av andelstal, insatser upplåtelseavgifter, årsavgifter, etc.	sid 7,8,9
F.	Ekonomisk prognos	sid 10,11
G.	Känslighetsanalys	sid 11
H.	Särskilda förhållanden	sid 12

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Götene 2017-10-11

Bostadsrättsföreningen Frostalidens Lycka i Skövde

Roger Johansson

Ove Molin

Ann-Charlott Alfredsson

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Frostalidens Lycka i Skövde som registrerats hos Bolagsverket 2015-10-22 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningen hus om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Bostadsrättsföreningen kommer att uppföra två huskroppar med totalt 48 lägenheter, inom fastigheten Frostaliden 3 i Skövde kommun.
I sluttningsplan i varje hus finns två lägenheter, lägenhetsförråd till varje lägenhet och teknikutrymme. I entréplan finns barnvagns- och rullstolsförråd.
I separata byggnader anordnas cykelförråd och miljöhus/sophus. Föreningen innehar 56 stycken parkeringsplatser varav 13 platser i carport.

Upplåtelse av bostadsrätterna kommer att ske med början i november 2017 inför den planerade inflyttningen i december 2017 samt februari 2018.

I den ekonomiska planen redovisas beräkningar för föreningens årliga kapitalutgifter och utgifter för drift som grundar sig på förhållanden som gällde oktober 2017. Föreningen tecknar avtal med Handelsbanken avseende de långfristiga lån som beräknas upptas för föreningens framtida finansiering.
Enligt entreprenadkontrakt genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad av Götenehus AB enligt avtal daterat 2015-12-20. Götenehus AB har överlåtit fastigheten Frostaliden 3 till Brf Frostalidens Lycka i Skövde genom köpekontrakt tecknat 2016-12-15.

Nybyggnadsförsäkring lämnas av GAR-BO Försäkrings AB.
Säkerhet för insatser enligt 4 kap 2§ bostadsrättslagen lämnas av GAR-BO Försäkrings AB.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA

Bygglov har erhållits 2015-11-26.

Fastighetsbeteckning:	Frostaliden 3 Skövde kommun
Adress:	Frostaliden 10 - 12
Tomtens area:	7 557 m2
Boarea, BOA (uppmätt på ritning)	3 796 m2

BYGGNADERNAS UTFORMNING

Projektet avser nybyggnad av 48 lägenheter. Lägenheterna är placerade i två punkthus så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Lägenheterna grundläggs på platta på mark. Väggar i suterrängvåning och trapphus med hisschakt utföres med betongstomme. Övriga väggar och bjälklag utföres med trästomme. Taken är belagda med takduk/papp lagd ovanpå isolering.

Husen värms med termostatstyrda radiatorer med vattenburen värme från fjärrvärme. Ventilation med mekanisk till- och frånluft sker med återvinning.

Lägenheterna har separat mätning av kall- och varmvatten samt el och debiteras efter uppmätt verklig förbrukning.

Följande gemensamma utrymmen finns:
Barnvagns- och rullstolsförråd, teknikutrymme för fjärrvärmecentral och elcentral.
Cykelförråd och miljö/soputrymme med möjlighet till sortering i miljöhus.
13 parkeringsplatser i carport varav två platser med laddningsdon för elbil.
43 öppna parkeringsplatser varav två handikapplatser, lekyta, grönytor samt gångvägar.

KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

Grundläggning:	Platta på mark med underliggande isolering samt erforderlig grundförstärkning.
Stomme:	Pelare, balk och bjälklag av trä. Väggar och bjälklag i trapphus av betong.
Innerväggar:	Innerväggar av gips och stål- alternativt träreglar.
Yttertak:	Taktäckning med papp, isolering, taksäkerhet enligt norm.
Balkong/uteplats	Tryckimpregnerat trä. Räcken och inglasning av aluminium/glas.
Fönster:	Fönster och balkongdörrar av aluminium/trä. Entreparti i metall. Tamburdörr av trä.
Fönsterbänkar:	Sten.
TV/telefon/bredband:	Skövde stadsnät med Open Universe som kommunikationsoperatör.
Uppvärmningssystem:	Vattenburen värme från fjärrvärme.
Ventilation:	Från- och tilluftsventilation med värmeåtervinning.
Markarbeten:	Parkeringar och infartsvägar asfalterade. Entregångar belagda med betongplattor. Övriga gångar och cykeluppställningsplatser grusade. Gräsytor med grässådd och finplanering med träd och buskar. Gemensam lekplats.

ALLMÄNT

Gäller där ej annat anges:

Takhöjd:	ca 2,5m där ej annat anges.
Tak:	Vit målat
Golv:	Ekparkett eller klinkers
Vägg:	Spacklat och vitmålat
Innerdörrar:	Släta vita
Golvsockel:	Vit fabriksmålad träsockel
Trösklar:	Ek eller likvärdigt
Foderlist:	Vit fabriksmålad trälist
Dörrtrycken:	Aluminium
Fönstersmyg:	Fabriksmålad vit MDF
Fönsterbänk:	Sten
Garderober:	Vedum, vita släta luckor.
Skjutdörrsgarderob:	Vita släta med alulister inrett med hatthylla och klädstång
Kök:	Vedum, Skåp med takanslutning, laminatbänkskiva.
Vitvaror:	Elektrolux eller liknande, vita.
Sanitet:	Sanitetsporslin, färg vit. Termostatblandare i dusch. Engrepps sparblandare till diskbänk och tvättställ.

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall	Ekparkett	Vitmålat	Vit	
Kapprum	Ekparkett/klinker	Vitmålat	Vit	Garderob
Vardagsrum	Ekparkett	Vitmålat	Vit	
Kök	Ekparkett	Vitmålat	Vit	Glaskeramikhäll, micro Inbyggnadsugn, frysskåp, kylskåp, köksfläkt, disk-maskin, köksssnickerier
Sovrum	Ekparkett	Vitmålat	Vit	
Klädkammare	Ekparkett	Vitmålat	Vit	Hyllor, klädstång
WC	Klinkers	Vitmålat	Vit	WC-stol. tvättställ
WC/dusch/tvätt	Klinkers	Kakel	Vit	Spegelskåp med belysning och eluttag, duschvik-väggar av glas/aluminium, tvätttmaskin, torktumlare handdukstork, vattenburen med elpatron, kommod med tvättställ
Huvudentre	Klinkers	Vit	Vit	Postfack, infotavla, porttelefon husnummer
Trapphus	Klinkers	Vit	Vit	Hiss, ljudabsorbenter, våningsnr
Lägenhetsförråd	Dammbunden betong	Vitmålat eller nät	Vit	

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Totalentreprenad från Götenehus AB	115 400 000
Markförvärv	12 000 000
Likviditetsreserv	100 000
SUMMA	127 500 000

Fastigheten är brandförsäkrad hos Länsförsäkringar och brandförsäkringsvärdet är beräknat till fullvärde.
Taxeringsvärdet inklusive nybyggnad har ännu ej fastställts men beräknas slutligt till 43 800 tkr.

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Kapitalutgifter

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga kostnader.

Avskrivning 1 % av byggkostnaden (1 154 000:-)
Amortering enligt 50-årig serieplan med 0,5% år 1

Lån	Belopp kr	Bind-ningstid	Ränta %	Ränte-kostnad kr	Amorte-ring kr	Kapital-utgift kr
Lån 1	10 000 000	3 mån	2,00%	200 000	50 000	250 000
Lån 2	15 000 000	3 år	2,30%	345 000	75 000	420 000
Lån 3	15 000 000	5 år	2,50%	375 000	75 000	450 000
Summa lån	40 000 000			920 000	200 000	1 120 000
Insatser	87 500 000					
Summa finansiering	127 500 000			Belåningsgrad:	31,37 %	

Pantbrev i fastigheten ligger som säkerhet för bottenlånet.

Summa kapitalutgifter kr 1 120 000

Driftskostnader (inkl. moms i förekommande fall)

Vattenförbrukning	32 000	
Uppvärmning	407 000	
Styrelsearvode	15 000	
Försäkringar	35 000	
Fastighetsförvaltning, ekonomisk	102 000	
Fastighetsförvaltning, teknisk	170 000	
Elförbrukning fastighet	100 000	
Abonnemang TV, Tele, Bredband	175 000	
Sophämtning	100 000	
Löpande underhåll	50 000	
Mätningsavgifter	30 000	
Hushållsel, debiteras separat, ingår ej i årsavgiften	144 000	
Vattenförbrukning, debiteras separat, ingår ej i årsavgiften	222 000	
Summa:	1 582 000	1 582 000

Föreningens driftskostnader år 1 är beräknade efter kostnadsläge i oktober 2017.

Bostadsrättshavare svarar för skötsel av lägenheten.

Avsättning för underhåll

Avsättningar i enlighet med föreningens stadgar. (30 kr per kvm bostadsyta)	113 900

Övriga kostnader

Kommunal fastighetsavgift (Föreningen är befriad från kommunal fastighetsavgift i femton år från fastställt värdeår) År 16 blir fastighetsavgiften 81 600 kronor.	0

Då ingen avsättning till inre underhåll sker skall bostadsrättshavare på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymme i gott skick.

Summa utgifter och avsättningar	2 815 900

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Insatserna avser att motsvara bostadsrättens relativa bruksvärde. Vid beräkning härav har, förutom ytinnehållet, hänsyn även tagits till variation i standard och utrustning.

Årsavgifter			2 245 900
Debitering, vattenförbrukning			222 000
Debitering, hushållsel			144 000
Hyresintäkt parkering	300kr * 35 st		126 000
Hyresintäkt carport	500kr * 13 st		78 000
Summa beräknade årliga intäkter		kronor	2 815 900
Bokföringsmässigt resultat		kronor	-954 000
Kassaflöde		kronor	113 900

Nyckeltal; kronor per kvadratmeter bostadsyta; BOA

Insats	23 051
Belåning (slutfinansiering) år 1	10 537
Anskaffningskostnad	33 562
Årsavgift i snitt	592
Föreningens driftskostnad år 1	320
Individuell förbrukningsavgift per kvm BOA	96
Avsättning till underhållsfond+avskrivningar per kvm BOA	334
Kassaflöde per kvm BOA	30

I följande tabell lämnas specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom insatser, andelstal, årsavgifter, upplåtelseavgifter, etc.

Tabell

Hus	Lägenhet nr	Antal st	Lägenhets-beskr	Lägenhets-area m2 BOA	Andelstal %	Insats kr	Årsavgift kr	Månadsavgift kr	Uppskattad avgift för vatten kr/mån	Uppskattad avgift för el kr/mån
A	0901	1	3 RKT	77	2,028	1 535 000	45 557	3 796	370	250
A	0902	1	3 RKT	77	2,028	1 535 000	45 557	3 796	370	250
A	1001	1	2 RKB	64	1,686	1 195 000	37 866	3 156	310	200
A	1002	1	3 RKB	79	2,081	1 620 000	46 740	3 895	380	250
A	1003	1	2 RKB	68	1,791	1 395 000	40 232	3 353	330	220
A	1004	1	4 RKB	91	2,397	1 695 000	53 840	4 487	440	290
A	1101	1	3 RKB	77	2,028	1 660 000	45 557	3 796	370	250
A	1102	1	3 RKB	79	2,081	1 720 000	46 740	3 895	380	250
A	1103	1	2 RKB	68	1,791	1 495 000	40 232	3 353	330	220
A	1104	1	4 RKB	91	2,397	1 895 000	53 840	4 487	440	290
A	1201	1	3 RKB	77	2,028	1 760 000	45 557	3 796	370	250
A	1202	1	3 RKB	79	2,081	1 825 000	46 740	3 895	380	250
A	1203	1	2 RKB	68	1,791	1 595 000	40 232	3 353	330	220
A	1204	1	4 RKB	91	2,397	1 995 000	53 840	4 487	440	290
A	1301	1	3 RKB	77	2,028	1 860 000	45 557	3 796	370	250
A	1302	1	3 RKB	79	2,081	1 920 000	46 740	3 895	380	250
A	1303	1	2 RKB	68	1,791	1 695 000	40 232	3 353	330	220
A	1304	1	4 RKB	91	2,397	2 095 000	53 840	4 487	440	290
A	1401	1	3 RKB	77	2,028	1 960 000	45 557	3 796	370	250
A	1402	1	3 RKB	79	2,081	2 020 000	46 740	3 895	380	250
A	1403	1	2 RKB	68	1,791	1 750 000	40 232	3 353	330	220
A	1404	1	4 RKB	91	2,397	2 160 000	53 840	4 487	440	290
A	1501	1	4 RKBT	91	2,397	2 740 000	53 840	4 487	440	290
A	1502	1	4 RKBT	91	2,397	2 740 000	53 840	4 487	440	290

Hus	Lägenhet nr	Antal st	Lägenhets-beskr	Lägenhets-area m2 BOA	Andelstal %	Insats kr	Årsavgift kr	Månadsavgift kr	Uppskattad avgift för vatten kr/mån	Uppskattad avgift för el kr/mån
B	0901	1	3 RKT	77	2,028	1 535 000	45 557	3 796	370	250
B	0902	1	3 RKT	77	2,028	1 535 000	45 557	3 796	370	250
B	1001	1	2 RKB	64	1,686	1 170 000	37 866	3 156	310	200
B	1002	1	3 RKB	79	2,081	1 620 000	46 740	3 895	380	250
B	1003	1	2 RKB	68	1,791	1 395 000	40 232	3 353	330	220
B	1004	1	4 RKB	91	2,397	1 695 000	53 840	4 487	440	290
B	1101	1	3 RKB	77	2,028	1 635 000	45 557	3 796	370	250
B	1102	1	3 RKB	79	2,081	1 720 000	46 740	3 895	380	250
B	1103	1	2 RKB	68	1,791	1 495 000	40 232	3 353	330	220
B	1104	1	4 RKB	91	2,397	1 895 000	53 840	4 487	440	290
B	1201	1	3 RKB	77	2,028	1 735 000	45 557	3 796	370	250
B	1202	1	3 RKB	79	2,081	1 820 000	46 740	3 895	380	250
B	1203	1	2 RKB	68	1,791	1 595 000	40 232	3 353	330	220
B	1204	1	4 RKB	91	2,397	1 995 000	53 840	4 487	440	290
B	1301	1	3 RKB	77	2,028	1 835 000	45 557	3 796	370	250
B	1302	1	3 RKB	79	2,081	1 920 000	46 740	3 895	380	250
B	1303	1	2 RKB	68	1,791	1 695 000	40 232	3 353	330	220
B	1304	1	4 RKB	91	2,397	2 095 000	53 840	4 487	440	290
B	1401	1	3 RKB	77	2,028	1 935 000	45 557	3 796	370	250
B	1402	1	3 RKB	79	2,081	2 020 000	46 740	3 895	380	250
B	1403	1	2 RKB	68	1,791	1 750 000	40 232	3 353	330	220
B	1404	1	4 RKB	91	2,397	2 160 000	53 840	4 487	440	290
B	1501	1	4 RKBT	91	2,397	2 695 000	53 840	4 487	440	290
B	1502	1	4 RKBT	91	2,397	2 695 000	53 840	4 487	440	290
						Diff:	4		180	-160
	Summa	48		3 796	100	87 500 000	2 245 900		18 500	12 000

Förklaringar till lägenhetsbeskrivning: R = rum, K = kök, U = uteplats inglasad, B = Balkong inglasad, T = takterass. Med rum räknas även avskiljbar del av vardagsrum etc.
Utgångspunkten för styrelsens beräkning av andelstal är en bedömning av hur stor del av årsavgiften som respektive lägenhet skall belastas med. Andelstalet har beräknats utifrån lägenheternas storlek.

Kostnaden för kall- och varmvatten är uppskattad utifrån antaganden om förbrukning och taxa.
Verklig kostnad debiteras av föreningen utifrån uppmätt förbrukning för respektive lägenhet. Kostnaden ingår ej i redovisad månadsavgift till föreningen.
Kostnaden för hushållsel är uppskattad utifrån antaganden om förbrukning och taxa. Verklig kostnad debiteras av föreningen utifrån uppmätt förbrukning för respektive lägenhet. Kostnaden ingår ej i redovisad årsavgift till föreningen.
Kostnad för el-förbrukning vid motorvärmare och ev. laddningsplats för elbil ingår ej i redovisad kostnad. Kostnad för bredband ingår i årsavgiften.

F. EKONOMISK PROGNOS

(tusental kronor)

1) Likviditetsprognos

Inbetalningar	**Ar 1**	**Ar 2**	**Ar 3**	**Ar 4**	**Ar 5**	**Ar 6**	**Ar 11**
Årsavgifter	2 246	2 291	2 337	2 383	2 431	2 480	2 738
Parkering	204	204	204	204	204	204	204
Vattenavgifter	222	222	222	222	222	222	222
Elavgifter	144	144	144	144	144	144	144
Summa inbetalningar:	**2 816**	**2 861**	**2 907**	**2 953**	**3 001**	**3 050**	**3 308**
Utbetalningar							
Låneräntor	920	915	910	905	898	892	850
Amorteringar lån	200	224	248	271	294	317	423
Driftskostnad	1 216	1 240	1 265	1 290	1 316	1 343	1 482
Vattenavgifter	222	222	222	222	222	222	222
Elavgifter	144	144	144	144	144	144	144
Summa utbetalningar:	**2 702**	**2 746**	**2 789**	**2 832**	**2 875**	**2 917**	**3 121**
Årets nettoöverskott:	114	115	117	121	126	133	186
Ingående balans:	100						
Kassa behållning:	**214**	**329**	**446**	**567**	**693**	**826**	**1 536**
Avsättning till under-hållsfond	114	116	119	121	123	126	139
Ack. underhållsfond		230	349	470	593	719	1 386

2) Resultatprognos

Intäkter	**Ar 1**	**Ar 2**	**Ar 3**	**Ar 4**	**Ar 5**	**Ar 6**	**Ar 11**
Årsavgifter	2 246	2 291	2 337	2 383	2 431	2 480	2 738
Parkering	204	204	204	204	204	204	204
Vattenavgifter	222	222	222	222	222	222	222
Elavgifter	144	144	144	144	144	144	144
Kostnader							
Räntor	920	915	910	905	898	892	850
Driftskostnader	1 216	1 240	1 265	1 290	1 316	1 343	1 482
Vattenavgifter	222	222	222	222	222	222	222
Elavgifter	144	144	144	144	144	144	144
Avs. underhållsfond	114	116	119	121	123	126	139
Avskrivning byggnader	1 154	1 154	1 154	1 154	1 154	1 154	1 154
Fastighetsskatt	0	0	0	0	0	0	0
Bokföringsmässigt resultat	-954	-931	-907	-883	-857	-830	-684
Ackumulerat bok-föringsmässigt resultat	-954	-1 885	-2 793	-3 675	-4 532	-5 362	-9 083

Förklaringar:
Låneräntor: Snitträntan på föreningens lån under prognostiden är 2,3%.
Amortering: Föreningen amorterar enligt en 50-årig serieplan med 0,5% år 1. Amortering är endast intressant för kassaflödet.
Avsättning: Avsättningen till underhållsfond har beräknats öka med inflationstakten 2% per år. Minsta avsättning enligt stadgarna är 30:-/kvm, finns utrymme kan större avsättningar göras. Enligt den ekonomiska planen görs avsättning med 30:-/kvm.
Driftskostnad och årsavgift beräknas öka med 2% per år vilket är Riksbankens långsiktiga inflationsmål.

I likviditetsprognosen förutsätts att underhållsfonden inte kommer att användas under prognostiden.

Enligt dagens redovisningsregler måste avskrivningar ske enligt rak plan. Detta innebär att avskrivningar kan resultera i ett bokföringsmässigt underskott. Detta påverkar inte föreningens kassabehållning.

Avskrivningar har beräknats på entreprenadkostnaden.
Den beräknande avskrivningstiden är 100 år.
Det är styrelsens ansvar att bedöma att nivån på avskrivningar och avsättningen till framtida underhåll görs på ett sådant sätt att föreningen på sikt är ekonomisk hållbar.

G. KÄNSLIGHETSANALYS

Räntescenarios

Snitträntа i prognosen: cirka 2,3%

Årsavgift (kr/m2) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre ränta.

Inflationsscenarios

Inflation i prognosen: 2%

Årsavgift (kr/m2) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre inflation.

AR	1% enhet lägre ränta	Ränta prognos	1% enhet högre ränt	1% enhet lägre inflation	Inflation prognos	1% enhet högre inflation
1	487	592	697	589	592	595
2	498	603	708	596	603	610
3	512	616	720	605	616	627
4	524	628	731	613	628	643
5	537	640	743	621	640	659
6	551	653	755	630	653	676
11	624	721	818	673	721	769

Exempel:

Ändring av avgiften för en lägenhet på 60 kvm vid år 1:

Ränteökning med 1% tillkommer: 6 300 kr/år + 525 kronor/månad.

Ränteminskning med 1% avgår: 6 300 kr/år - 525 kronor/månad.

H. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1 Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Överlåtelseavgift, upplåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. Vid överskriden förfallodag utgår påminnelseavgift.

2 Några andra kostnader än de ovan redovisade utgår inte vare sig regelbundna eller av särskilt skäl beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjning av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.

3 De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastigheternas uppförande, beräknade kostnader och intäkter m. m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förhållanden.

4 En tolftedel av årsavgiften erläggs i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början.

5 Styrelsen äger rätt att avgöra bindningstiden för föreningens lån samt rätt att göra en förtida räntebindning.

6 Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreingens stadgar föreskriver.

7 Bostadsrättsinnehavaren bör ha giltig hemförsäkring med bostadrättstillägg.

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Frostlidens Lycka i Skövde med org.nr 769631-0601, 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 48 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.

Med anledning av att det rör sig om nyproduktion varvid ett flertal kontrollinstanser existerar har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt.

Intyget avser beräknad slutlig anskaffningskostnad.

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 2017-10-17

Per Envall
Civilekonom
Car-Bo Besiktning AB

Lennarth Åstrand
Civilingenjör
Calleqn Konsult 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. 2017-10-11
Stadgar för Brf Frostlidens Lycka i Skövde registrerade 2016-08-01
Registreringsbevis för Brf Frostlidens Lycka i Skövde
Bygglov dat. 2015-11-26
Totalentreprenadkontrakt avseende uppförande av 48 lägenheter på fastigheten Frostaliden 3, Skövde kommun tecknat mellan Götenehus AB och Brf Frostlidens Lycka i Skövde dat. 2015-12-20
Köpekontrakt mellan Götenehus AB och Brf Frostlidens Lycka i Skövde gällande fastigheten Frostaliden 3, Skövde kommun dat. 2016-12-15
Offert för finansieringen av Brf Frostlidens Lycka i Skövde
Utdrag ur fastighetsregistret
Beräkning av taxeringsvärde