

1 juni 2020

EKONOMISK PLAN  
FÖR  
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

POMOLOGEN I  
TROLLHÄTTAN

TROLLHÄTTAN KOMMUN

ORG NR: 769636-6041



## 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 Pomologen i Trollhättan, org. nr. 769636-6041 i Trollhättan kommun som registrerats hos Bolagsverket (2018-08-16) 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 24 st bostadsrättslägenheter i form av radhus i 2-plan. Varje lägenhet har tillgång till parkering samt förråd. Byggplatsarbetena för projektet startades under Q2 2019. Inflyttning i lägenheterna beräknas ske under juni 2020. Upplåtelse beräknas ske i juni 2020.

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 driftkostnader 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.

Fastigheterna har förvärvats genom köp av aktiebolaget Pomologen Mark i Trollhättan AB. 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 2,5 MSEK.

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:	Ananasäpplet 9, Trollhättan kommun. Kommer att innehas med äganderätt.
Adress:	Gravensteinervägen 25-71, 461 58 Trollhättan
Fastighetens areal:	Totalt 9 650 m <sup>2</sup>
Bostadsarea:	2 620 m <sup>2</sup> BOA, uppmätt på ritning
Bygglov:	Bygglov beviljat 2019-05-28

Bebyggelsen utgörs av fem huskroppar med sammanlagt 24 lägenheter, samt komplementbyggnad i form av förråd och gemensamhetshus.

Tomtmark/trädgård

Den gemensamma trädgården sköts av bostadsrättsföreningen  
I upplåtelsen till varje lägenhet ingår en altan på baksidan med tryckimpregnerat trä. Uteplatserna har ett avskärmande plank mellan varje lägenhet. Det åvilar respektive bostadsrättshavare att ansvara för skötsel och underhåll av uteplats.

Parkering, förvaring, avfallshantering

Till varje lägenhet hör en parkering, biluppställningsplatserna anläggs med asfalt. Samtliga lägenheter har ett eget utvändigt förråd på innergården i en komplementbyggnad. I områdets entré kommer det komma upp behållare för avfallshantering.

**Kortfattad byggnadsbeskrivning**

Antal våningar	2
Grundläggning	Betongplatta på mark
Stomme	Prefabricerade volymbyggda träelement
Yttertak	Prefabricerade fackverkstakstolar med betongtakpannor,
Fasad	Stående träpanel
Dörrsnickerier	Glas i entrédörr
Fönster	Träfönster av fabrikat Elitfönster, alla med 3-glas isolerruta
Innerväggar i lägenhet	Prefabricerade och träelement
Kök	Fabrikat Vedum
Uppvärmningssystem	Frånluftsvärmepump
Ventilation	Frånluftsventilation Nibe fighter 730
TV/data/tele	Fiber

**Förråd**

Grundläggning:	Platta på mark
Yttervägg:	Oisolerad träregelstomme där inte brandbeskr föreskriver annat
Yttertak:	Betongpannor
Dörr:	Enkel trädörr

**Kortfattad rumsbeskrivning bostad**

<b>Rum</b>	<b>Golv</b>	<b>Väggar</b>	<b>Tak</b>
Entré, kapprum	Ekparkett	Vitmålad gips	Vitmålad gipsplank
Kök	Ekparkett	Vitmålad gips	Vitmålad gipsplank
Bad, wc/dusch/tvätt	Våtrumsmatta	Våtrumsskiva	Vitmålad gipsplank
Vardagsrum	Ekparkett	Vitmålad gips	Vitmålad gipsplank
Sovrum	Ekparkett	Vitmålad gips	Vitmålad gipsplank
Klädkammare	Ekparkett	Vitmålad gips	Vitmålad gipsplank

**Kortfattad rumsbeskrivning förråd**

<b>Golv</b>	<b>Väggar</b>	<b>Tak</b>
Betong	Målad gips ej spacklade	Målad gips, ej spacklat

**Kortfattad rumsbeskrivning gemensamhetshus**

<b>Golv</b>	<b>Väggar</b>	<b>Tak</b>
Klinker	Målade	Målad gipsplank

## C BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Anskaffningskostnad för föreningens fastighet, som skett genom köp av aktiebolaget Pomologen Mark i Trollhättan AB 16 700 000 kr

Entreprenadkontrakt med OBOS Bostadsutveckling AB (inklusive entreprenadkostnad, anslutningsavgifter, bygglov, kontroll, besiktning, konsulter, räntor, lagfart, försäljningskostnad, övriga bankkostnader, in-teckningskostnad och moms) samt 60 000 kr i föreningens kassa på avräkningsdagen. 70 390 000 kr

**Beräknad anskaffningskostnad 87 090 000 kr**

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 27 510 000 kr  
Fördelning, amortering och räntor enligt punkt E

Insatser 59 580 000 kr

**Summa beräknad finansiering 87 090 000 kr**

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

## E FÖRENINGENS ÅRLIGA UTBETALNINGAR OCH FOND- AVSÄTTNINGAR

Lån	Belopp kronor	Bindn.tid	Ränta %	Amortering	Ränta kronor	Amort kronor	Summa kronor
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	9 170 000	1 år	2,40	rak 120 år	220 080	76 417	296 497
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	9 170 000	2 år	2,35	rak 120 år	215 495	76 417	291 912
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	9 170 000	4 år	2,39	rak 120 år	219 163	76 417	295 580
Summa lån	27 510 000	snitt	2,38%		654 738	229 251	883 989
Insatser (och ev upplåtelseavgifter)	59 580 000						
Föreningens projektkostnad	87 090 000						
<b>Kapitalutgifter</b>					<b>654 738</b>	<b>229 251</b>	<b>883 989</b>
Driftkostnader, föreningens gemensamma					139 kr/m <sup>2</sup> BOA		363 490
Fondavsättning, yttre fastighetsunderhåll					40 kr/m <sup>2</sup> BOA		105 000
<b>Summa årsutbetalningar och fondavsättningar</b>							<b>1 352 479</b>

Beräkningarna baseras på första året efter investeringslånets utbetalning.

Ränteutgift för totalt lån om 27 510 000 kr	<u>kronor</u>
snittränta, 2,38 %	654 783
Amortering 120 år	229 251

**Beräknad kapitalutgift år 1** **883 989**

Avsättning till fond för fastighetsunderhåll (40 kr/m <sup>2</sup> BOA)	105 000
Driftkostnader och övriga kostnader	363 490
Fastighetsavgift (utgår ej de 15 första kalenderåren)	0
År 16 beräknas fastighetsavgiften till 248 000 kr	

**Summa beräknade årliga utbetalningar och fondavsättningar**  
**totalt år 1** **1 352 479**

Föreningen beräknas vid övertagandet ha en likviditet på 60 000 kr. Räntan beräknas som av bankens offererade ränta + räntereserv. Räntan och amorteringen är redovisad med SBABs offert daterad 2020-05-07 som grund och med ett påslag på räntan om cirka 1,20 %-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.

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) 70 390 000 kr. Beräknad avskrivningsperiod 120 år, eller ca 587 000 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

	<b>Föreningens kostnader År 1</b>	
<b>Driftskostnader</b>		
<i>Förvaltningskostnader</i>		
Ekonomisk förvaltning	46 800	
Styrelsearvoden inkl soc kost	25 000	
Revision	10 000	
Fastighetsförsäkring	37 000	
Övriga förvaltningskostnader		
<i>Förbrukningskostnader</i>		
Värme, varmvatten (köpt el)		Åvilar br-havaren
Vatten, avlopp	96 600	
El, gemensam	20 400	
Hushållsel		Åvilar br-havaren
Sophämtning, avfall	27 290	
IT, kabel-TV, bredband		Åvilar br-havaren
Övriga förbrukningskostn.		
<i>Skötsel</i>		
Fastighetsskötsel	50 000	
Löpande underhåll	5 000	
Trädgård, gemensamma ytor	26 200	
Driftsreserv	19 200	
<b>Summa</b>	<b>363 490</b>	

Föreningens driftkostnader år 1 är beräknade efter kostnadsläge maj 2020.

### 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 för sin uteplats
- har eget abonnemang gällande förbrukning av värme samt hushållsel
- har eget abonnemang avseende data, tele och tv

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

(beräknat på en BOA om 2 620 )

	kr/kvm
Anskaffningskostnad	33 240
Belåning (slutfinansiering)	10 500
Insats	22 740
Årsavgift, snitt	518
Föreningens driftkostnad	139
Lägenhetsinnehavarnas beräknade drift	129
Avsättning till yttre underhåll	40
Avskrivning byggnader	224
Amortering	88

2020062334962

**F FÖRENINGENS ÅRLIGA INBETALNINGAR**

Beräkningarna baseras på första årets inbetalningar.

kronor

Årsavgifter, 24 st lägenheter

1 357 981

**Summar beräknade årliga inbetalningar, totalt år 1****1 357 981****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. el kr/mån	Kostnad ber. IT kr/mån	Summa beräknad månads kostnad
01-1001	107	4 rok	2 480 000	23 178	4,1005%	55 684	4 640	520	513	294	350	5 797
01-1002	107	4 rok	2 420 000	22 617	4,1005%	55 684	4 640	520	513	294	350	5 797
01-1003	107	4 rok	2 420 000	22 617	4,1005%	55 684	4 640	520	513	294	350	5 797
01-1004	107	4 rok	2 460 000	22 991	4,1005%	55 684	4 640	520	513	294	350	5 797
02-1001	107	4 rok	2 480 000	23 178	4,1005%	55 684	4 640	520	513	294	350	5 797
02-1002	107	4 rok	2 420 000	22 617	4,1005%	55 684	4 640	520	513	294	350	5 797
02-1003	107	4 rok	2 420 000	22 617	4,1005%	55 684	4 640	520	513	294	350	5 797
02-1004	107	4 rok	2 420 000	22 617	4,1005%	55 684	4 640	520	513	294	350	5 797
02-1005	107	4 rok	2 420 000	22 617	4,1005%	55 684	4 640	520	513	294	350	5 797
02-1006	107	4 rok	2 460 000	22 991	4,1005%	55 684	4 640	520	513	294	350	5 797
02-1006	107	4 rok	2 460 000	22 991	4,1005%	55 684	4 640	520	513	294	350	5 797
03-1002	107	4 rok	2 420 000	22 617	4,1005%	55 684	4 640	520	513	294	350	5 797
03-1003	107	4 rok	2 420 000	22 617	4,1005%	55 684	4 640	520	513	294	350	5 797
03-1004	107	4 rok	2 420 000	22 617	4,1005%	55 684	4 640	520	513	294	350	5 797
03-1005	107	4 rok	2 420 000	22 617	4,1005%	55 684	4 640	520	513	294	350	5 797
03-1006	107	4 rok	2 460 000	22 991	4,1005%	55 684	4 640	520	513	294	350	5 797
04-1001	120	5 rok	2 720 000	22 667	4,4975%	61 075	5 090	509	575	330	350	6 345
04-1002	120	5 rok	2 680 000	22 333	4,4975%	61 075	5 090	509	575	330	350	6 345
04-1003	120	5 rok	2 680 000	22 333	4,4975%	61 075	5 090	509	575	330	350	6 345
04-1004	120	5 rok	2 720 000	22 667	4,4975%	61 075	5 090	509	575	330	350	6 345
05-1001	107	4 rok	2 480 000	23 178	4,1005%	55 684	4 640	520	513	294	350	5 797
05-1002	107	4 rok	2 420 000	22 617	4,1005%	55 684	4 640	520	513	294	350	5 797
05-1003	107	4 rok	2 420 000	22 617	4,1005%	55 684	4 640	520	513	294	350	5 797
05-1004	107	4 rok	2 460 000	22 991	4,1005%	55 684	4 640	520	513	294	350	5 797
<b>BOA</b>	<b>2 620</b>		<b>59 580 000</b>		<b>100,00%</b>	<b>1 357 981</b>						
<b>Antal</b>	<b>24</b>											

Talen i tabellen ovan kan vara avrundade.

Kostnad för bostadsrättshavarnas egen värme, vatten- och elförbrukning samt kabel-TV och bredband ingår inte i årsavgiften men redovisas som preliminär beräkning i orangemarkerat 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>	655	649	644	638	633	759	852	814
Amortering <sup>2)</sup>	229	229	229	229	229	229	229	229
Driftskostnader <sup>4)</sup>	363	371	378	386	393	401	443	489
Fastighetsavgift								248
<b>Summa årsutbetalningar</b>	<b>1 247</b>	<b>1 249</b>	<b>1 251</b>	<b>1 253</b>	<b>1 256</b>	<b>1 390</b>	<b>1 525</b>	<b>1 780</b>
<b>Inbetalningar</b>								
Årsavgifter <sup>5)</sup>	1 358	1 385	1 413	1 441	1 470	1 499	1 655	1 828
Årsavgifter kr/m <sup>2</sup>	518	529	539	550	561	572	632	698
<b>Årets nettobetalningar</b>	<b>111</b>	<b>136</b>	<b>162</b>	<b>188</b>	<b>214</b>	<b>109</b>	<b>131</b>	<b>47</b>
<b>Föreningens kassa</b>								
Ingående saldo	60							
<b>Kassabehållning <sup>6)</sup></b>	<b>171</b>	<b>306</b>	<b>468</b>	<b>656</b>	<b>870</b>	<b>979</b>	<b>638</b>	<b>1 533</b>
Varav ackumulerad avsättning till yttre underhållsfond <sup>3)</sup>	105	213	325	439	557	679	141	841

**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>	655	649	644	638	633	759	852	814
Avsättning underhållsfond <sup>3)</sup>	105	107	109	111	114	116	128	141
Driftskostnader <sup>4)</sup>	363	371	378	386	393	401	443	489
Fastighetsavgift								248
Avskrivning byggnader 120 år	587	587	587	587	587	587	587	587
<b>Summa årskostnader</b>	<b>1 710</b>	<b>1 714</b>	<b>1 718</b>	<b>1 722</b>	<b>1 727</b>	<b>1 863</b>	<b>2 010</b>	<b>2 279</b>
<b>Intäkter</b>								
Årsavgifter <sup>5)</sup>	1 358	1 385	1 413	1 441	1 470	1 499	1 655	1 828
<b>Bokföringsmässigt resultat</b>	<b>-352</b>	<b>-329</b>	<b>-305</b>	<b>-281</b>	<b>-257</b>	<b>-364</b>	<b>-355</b>	<b>-451</b>
<b>Akkumulerat resultat</b>	<b>-352</b>	<b>-680</b>	<b>-985</b>	<b>-1 267</b>	<b>-1 523</b>	<b>-1 887</b>	<b>-3 431</b>	<b>-5 002</b>

**Förutsättningar för prognos och känslighetsanalys**

1) Räntesats under prognosperioden är 2,38 % år 1-5, 2,88 % år 6-10 och 3,38 % år 11-16.

Hänsyn har inte tagits till att lånen är bundna.

2) Amortering enligt rak plan. 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. Årsavgiften kan eventuellt komma att ökas ytterligare år 16 för att möta avsättningen till underhållsfonden.

6) Underhållsfonden förutsätts inte användas under prognosperioden år 1-10. Då byggnaderna uppförs med träpanel kommer ett visst behov av underhåll att uppstå och den ekonomiska omfattningen är uppskattad till 1,2 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

2020062334965

<b>Räntescenarios</b>				<b>Inflationsscenarios</b>			
Snittränta i prognosen		ca 2,38%		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	413	518	623	1	518	518	518
2	425	529	633	2	527	529	530
3	436	539	643	3	536	539	543
4	448	550	652	4	545	550	556
5	460	561	663	5	554	561	569
6	472	572	673	6	563	572	582
11	536	632	728	11	611	632	654
16	606	698	789	16	665	698	736

Exempel: Årsavgiftsförändring per lägenhet 107 m<sup>2</sup> per år/mån

1 % lägre ränta, avgår	11 235 / 936
1 % högre ränta, tillkommer	11 235 / 936
2 % högre ränta, tillkommer	22 470 / 1 873
3 % högre ränta, tillkommer	33 705 / 2 809

M  
PS


**J SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN**

- 1 Kostnad för värme- och elförbrukning skall erläggas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören. 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 har upprättats mellan Bostadsrättsföreningen Pomologen i Trollhättan och 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.

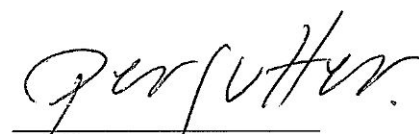
Styrelsen ansöker samtidigt om tillstånd hos Bolagsverket att uppbära insatser om 59 580 000 kr från köpare av bostadsrättslägenheter i föreningens fastigheter.

Trollhättan 1 juni 2020

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN POMOLOGEN I TROLLHÄTTAN

  
Linn Bjerkborn

  
Sebastian Gustafsson

  
Per Sutter

## Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Pomologen i Trollhättan, Trollhättan kommun, med org.nr 769636-6041, 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.

Bostadsrättsföreningen omfattar 24 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 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.

Stockholm 2020-06-05

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

  
\_\_\_\_\_  
Maximilian Stea  
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 dat. 2020-06-01

Stadgar för Brf Pomologen i Trollhättan registrerade 2018-08-16

Registreringsbevis för Brf Pomologen i Trollhättan

Bygglov för fastigheten Ananasäpplet 7, Trollhättan kommun dat. 2019-05-28

Totalentreprenadkontrakt avseende uppförande av 24 lägenheter på fastigheteten Ananasäpplet 7, Trollhättan kommun, tecknat mellan OBOS Bostadsutveckling AB och Brf Pomologen i Trollhättan dat. 2020-05-04

Köpekontrakt och köpebrev gällande fastigheteten Ananasäpplet 9, Trollhättan kommun, tecknat mellan OBOS Mark AB och Pomologen Mark i Trollhättan AB dat. 2020-06-01

Aktieöverlåtelseavtal mellan Myresjö Bostadsutveckling 16 AB och Brf Pomologen i Trollhättan avseende samtliga aktier i Pomologen Mark i Trollhättan AB dat. 2020-06-01

Offert för finansieringen av Brf Pomologen i Trollhättan dat. 2019-03-16

Uppdaterade räntor dat. 2020-05-07

Utdrag ur fastighetsregistret