

EKONOMISK PLAN
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
MUSTMÄSTAREN

TROLLHÄTTAN KOMMUN

ORG NR: 769638-2360



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 10-11
H	Ekonomisk prognos	sid 12-13
I	Känslighetsanalys	sid 14
J	Särskilda förhållanden	sid 15
Bilaga	Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	

A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Mustmästaren, org. nr. 769638-2360 i Trollhättan kommun som registrerats hos Bolagsverket (2019-12-18) 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.

Bebyggelsen utgörs av 23 st bostäder i form av radhus i 2-plan. Varje lägenhet har även tillhörande förråd. Byggplatsarbetena för projektet startades under juni 2020. Inflyttning i lägenheterna beräknas påbörjas under Q3 och avslutas Q4 2021. Upplåtelse beräknas ske under augusti 2021.

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 erlägger OBOS Bostadsutveckling AB under 6 månader efter avräkningsdagen årsavgifter 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 3,3 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 6 och del av Ananasäpplet 7, kommer att innehas med äganderätt
Adress:	Gravensteinervägen 11-23, 72-102 461 58 Trollhättan
Fastighetens areal:	2500 m ² + 5720 m ² Totalt: 8 220 m ² , exakt areal bestäms vid Lantmäteriförrättning
Bostadsarea:	2 775 m ² BOA
Bygglov:	Beviljat 2020-02-27

Bebyggelsen utgörs av sex huskroppar med sammanlagt 23 lägenheter, samt komplementbyggnad i form av förråd anslutna till respektive huskropp, och en gemensam kökspaviljong.

Tomtmark/trädgård

De gemensamma grönområdena 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, bilupställningsplatserna anläggs med asfalt. Samtliga lägenheter har ett eget utvändigt förråd i anslutning till respektive huskropp. I områdets entré kommer det komma upp behållare för avfallshantering.

Gemensamhetsanläggning

Föreningens fastigheter skall delta i gemensamhetsanläggningar avseende parkering, gata med belysningsarmaturer, utomhusgym samt lekplats. OBOS ansvarar tillsammans med Trollhättans Stad för bildande av gemensamhetsanläggning.

För förvaltning av gemensamhetsanläggning har samfällighetsförening bildats.

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	Gipsväggar med regelstomme i trä
Kök	Fabrikat Vedum
Uppvärmningssystem	Frånluftsvärmepump
Ventilation	Frånluftsventilation Nibe F730
TV/data/tele	Fiber

Förråd

Grundläggning:	Platta på mark
Yttervägg:	Isolerad träregelstomme
Yttertak:	Betongpannor
Dörr:	NorDan

Kortfattad rumsbeskrivning bostad

Rum	Golv	Väggar	Tak
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

Kortfattad rumsbeskrivning utvändigt förråd

Golv	Väggar	Tak
Betong	Gips ej spacklade	Gips, ej spacklat

Kortfattad rumsbeskrivning kökspaviljong

Golv	Väggar	Tak
Klinker	Målade	Vitmålad gipsplank

C BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Anskaffningskostnad för föreningens fastigheter, som skett genom köp av aktiebolaget Mustmästaren Mark i Trollhättan AB 20 985 000 kr

Entreprenadkontrakt med OBOS Bostadsutveckling AB (inklusive entreprenadkostnad, anslutningsavgifter, bygglov, kontroll, besiktning, konsulter, räntor, lagfart, försäljningskostnad, övriga bankkostnader, in-teckningskostnad och moms) samt 115 000 kr i föreningens kassa på avräkningsdagen 76 950 000 kr

Beräknad anskaffningskostnad 97 935 000 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 31 080 000 kr
Fördelning, amortering och räntor enligt punkt E

Insatser 66 855 000 kr

Summa beräknad finansiering 97 935 000 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	10 360 000	1 år	2,15	rak 120 år	222 740	86 333	309 073
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	10 360 000	2 år	2,36	rak 120 år	244 496	86 333	330 829
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	10 360 000	4 år	2,56	rak 120 år	265 216	86 333	351 549
Summa lån	31 080 000	snitt	2,36%		732 452	258 999	991 451
Insatser (och ev upplåtelseavgifter)	66 855 000						
Föreningens projektkostnad	97 935 000						
Kapitalutgifter					732 452	258 999	991 451
Driftskostnader, föreningens gemensamma					109 kr/m ² BOA		303 700
Fondavsättning, yttre fastighetsunderhåll					40 kr/m ² BOA		111 000
Summa årsutbetalningar och fondavsättningar							1 406 151

Beräkningarna baseras på första året efter investeringslånets utbetalning.

Ränteutgift för totalt lån om 31 080 000 kr	<u>kronor</u>
snittränta, 2,36 %	732 452
Amortering 120 år	258 999

Beräknad kapitalutgift år 1 **991 451**

Avsättning till fond för fastighetsunderhåll (40 kr/m ² BOA)	111 000
Driftkostnader och övriga kostnader	263 700
Vatten/Avlopp	100 000
TV grundutbud	27 324
Fastighetsavgift (utgår ej de 15 första kalenderåren)	0
År 16 beräknas fastighetsavgiften till 238 000 kr	

**Summa beräknade årliga utbetalningar och fondavsättningar
totalt år 1** **1 533 475**

Föreningen beräknas vid övertagandet ha en likviditet på 115 000 kr. Räntan beräknas som av bankens offererade ränta + räntereserv. Räntan och amorteringen är redovisad med Nordeas offert daterad 2021-06-02 som grund och med ett påslag på räntan om 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 göras 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) 76 950 000 kr. Beräknad avskrivningsperiod 120 år, eller ca 641 000 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
	År 1
Driftskostnader	
<i>Förvaltningskostnader</i>	
Ekonomisk förvaltning	44 850
Styrelsearvoden inkl soc kost	10 000
Revision	17 000
Fastighetsförsäkring	38 850
Övriga förvaltningskostnader	
<i>Förbrukningskostnader</i>	
Värme, varmvatten (köpt el)	Åvilar br-havaren
Vatten, avlopp	Åvilar br-havaren
El, gemensam	25 000
Hushållsel	Åvilar br-havaren
Sophämtning, avfall	30 000
Sopning av gata, sandning/snörojning	20 000
IT, bredband	Åvilar br-havaren
Övriga förbrukningskostn.	
<i>Skötsel</i>	
Fastighetsskötsel	30 000
Löpande underhåll	5 000
Trädgård, gemensamma ytor	25 000
Gemensamhetsanläggning	40 000
Driftsreserv	18 000
Summa	303 700
Vatten, avlopp	100 000 Faktureras i samband med månadsavgiften
TV grundutbud	27 324 Faktureras i samband med månadsavgiften
Totalt	431 024

Föreningens driftkostnader år 1 är beräknade efter kostnadsläge juni 2021.

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 och hushållsel
- har eget abonnemang avseende IT exkl TV grundutbud

Nyckeltal i kr per kvadratmeter BOA (kronor)

(beräknad på en BOA om 2 775 kvm)

	kr/kvm
Anskaffningskostnad	35 292
Belåning (slutfinansiering)	11 200
Insats	24 092
Årsavgift, snitt	508
Föreningens driftkostnad	95
Föreningens driftkostnad vatten/avlopp	36
Föreningens driftkostnad TV grundutbud	10
Lägenhetsinnehavarnas beräknade drift ¹⁾	154
Avsättning till yttre underhåll	40
Avskrivning byggnader	231
Amortering	93

¹⁾ Kostnaden för vatten/avlopp samt TV grundutbud som debiteras från föreningen, ingår i lägenhetsinnehavarens beräknad drift.

Övriga nyckeltal

Lån per lägenhet 107 kvm i kr utifrån andelstal	1 228 981
Lån per lägenhet 120 kvm i kr utifrån andelstal	1 345 461
Lån per lägenhet 137 kvm i kr utifrån andelstal	1 497 781
Belåning i förhållande till anskaffningskostnad	31,7%

F FÖRENINGENS ÅRLIGA INBETALNINGAR

Beräkningarna baseras på första årets inbetalningar.

	<u>kronor</u>
Årsavgifter, 23 st lägenheter	1 410 699
Vatten/avlopp	100 000
TV grundutbud	27 324
Summar beräknade årliga inbetalningar, totalt år 1	1 538 023

G REDOVISNING AV FÖRENINGENS INSATSER OCH AVGIFTER

Lgh nr	Bostads- area m ²	Insats Kr	Insats kr/m ²	Andelstal %	Års- avgift kr/år	Månads- avgift kr/mån	Års- avgift kr/m ²	Kostnad ber. värme kr/mån	Kostnad ber. vatten kr/mån	Kostnad ber. el kr/mån	Kostnad ber. TV kr/mån	Kostnad ber. IT kr/mån	Summa beräknad månads kostnad
01-1001	107	2 625 000	24 533	3,9542%	55 783	4 649	521	514	321	305	217	145	6 152
01-1002	107	2 575 000	24 065	3,9542%	55 783	4 649	521	514	321	305	217	145	6 152
01-1003	107	2 575 000	24 065	3,9542%	55 783	4 649	521	514	321	305	217	145	6 152
01-1004	107	2 625 000	24 533	3,9542%	55 783	4 649	521	514	321	305	217	145	6 152
02-1001	107	2 780 000	25 981	3,9542%	55 783	4 649	521	514	321	305	217	145	6 152
02-1002	107	2 700 000	25 234	3,9542%	55 783	4 649	521	514	321	305	217	145	6 152
02-1003	107	2 700 000	25 234	3,9542%	55 783	4 649	521	514	321	305	217	145	6 152
02-1004	107	2 625 000	24 533	3,9542%	55 783	4 649	521	514	321	305	217	145	6 152
03-1001	120	2 900 000	24 167	4,3290%	61 070	5 089	509	577	360	342	217	145	6 731
03-1002	120	2 850 000	23 750	4,3290%	61 070	5 089	509	577	360	342	217	145	6 731
03-1003	120	3 020 000	25 167	4,3290%	61 070	5 089	509	577	360	342	217	145	6 731
03-1004	120	2 850 000	23 750	4,3290%	61 070	5 089	509	577	360	342	217	145	6 731
03-1005	120	2 900 000	24 167	4,3290%	61 070	5 089	509	577	360	342	217	145	6 731
04-1001	120	2 950 000	24 583	4,3290%	61 070	5 089	509	577	360	342	217	145	6 731
04-1002	120	2 900 000	24 167	4,3290%	61 070	5 089	509	577	360	342	217	145	6 731
04-1003	120	2 950 000	24 583	4,3290%	61 070	5 089	509	577	360	342	217	145	6 731
05-1001	137	3 200 000	23 358	4,8191%	67 983	5 665	496	658	411	391	217	145	7 488
05-1002	137	3 150 000	22 993	4,8191%	67 983	5 665	496	658	411	391	217	145	7 488
05-1003	137	3 200 000	23 358	4,8191%	67 983	5 665	496	658	411	391	217	145	7 488
06-1001	137	3 200 000	23 358	4,8191%	67 983	5 665	496	658	411	391	217	145	7 488
06-1002	137	3 180 000	23 212	4,8191%	67 983	5 665	496	658	411	391	217	145	7 488
06-1003	137	3 180 000	23 212	4,8191%	67 983	5 665	496	658	411	391	217	145	7 488
06-1004	137	3 220 000	23 504	4,8191%	67 983	5 665	496	658	411	391	217	145	7 488
BOA	2 775	66 855 000		100,00%	1 410 699								
Antal	23												

Talen i tabellen ovan kan vara justerade.

Kostnad för bostadsrättshavarnas egen värme, vatten- och elförbrukning samt IT, TV grundutbud 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
Utbetalningar								
Räntor ¹⁾	732	726	720	714	708	851	956	913
Amortering ²⁾	259	259	259	259	259	259	259	259
Driftskostnader ⁴⁾	304	310	316	322	329	335	370	409
Vatten/avlopp ⁴⁾	100	102	104	106	108	110	122	135
TV grundutbud ⁴⁾	27	28	29	29	30	30	33	37
Fastighetsavgift								238
Summa års utbetalningar	1 423	1 425	1 428	1 431	1 434	1 586	1 741	1 990
Inbetalningar								
Årsavgifter ⁵⁾	1 411	1 439	1 468	1 497	1 527	1 558	1 720	1 899
Årsavgifter kr/m ²	508	519	529	539	550	561	620	684
Vatten/avlopp ⁴⁾	100	102	104	106	108	110	122	135
TV grundutbud ⁴⁾	27	28	29	29	30	30	33	37
Årets nettobetalningar	116	144	172	202	231	112	134	80
Föreningens kassa								
Ingående saldo	115							
Kassabehållning ⁶⁾	231	374	547	748	980	1 092	849	1 828
Varav ackumulerad avsättning till yttre underhållsfond ³⁾	111	225	343	464	589	718	268	1 014

Bokföringsmässig resultatprognos (tusentals kronor)

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Kostnader								
Räntor ¹⁾	732	726	720	714	708	851	956	913
Avsättning underhållsfond ³⁾	111	113	115	118	120	123	135	149
Driftskostnader ⁴⁾	304	310	316	322	329	335	370	409
Vatten/avlopp ⁴⁾	100	102	104	106	108	110	122	135
TV grundutbud ⁴⁾	27	28	29	29	30	30	33	37
Fastighetsavgift								238
Avskrivning byggnader 120 år	641	641	641	641	641	641	641	641
Summa årskostnader	1 916	1 921	1 926	1 931	1 936	2 091	2 258	2 522
Intäkter								
Årsavgifter ⁵⁾	1 411	1 439	1 468	1 497	1 527	1 558	1 720	1 899
Vatten/avlopp ⁴⁾	100	102	104	106	108	110	122	135
TV grundutbud ⁴⁾	27	28	29	29	30	30	33	37
Bokföringsmässigt resultat	-378	-352	-325	-298	-271	-392	-383	-452
Akkumulerat resultat	-378	-729	-1 055	-1 353	-1 624	-2 017	-3 671	-5 322

Förutsättningar för prognos och känslighetsanalys

1) Räntesats under prognosperioden är år 1-5 2,36%, år 6-10 2,86% och år 11-16 3,36%.

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. Det kan komma ytterligare höjningar kommande år för att täcka fastighetsavgiften.

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 1,1 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

2021082402189

Räntescenarios				Inflationsscenarios			
Snittränta i prognosen 1-5 år ca 2,36%				Inflation i prognosen 2,00%			
Årsavgift (kr/m ²) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre ränta				Årsavgift (kr/m ²) 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	396	508	620	1	508	508	508
2	407	519	630	2	517	519	520
3	419	529	639	3	526	529	532
4	430	539	649	4	535	539	544
5	442	550	659	5	544	550	557
6	454	561	669	6	553	561	570
11	517	620	722	11	603	620	638
16	586	684	782	16	657	684	716

Exempel: Årsavgiftsförändring per lägenhet 107 m² per år/mån

1 % lägre ränta, avgår	11 984 / 999
1 % högre ränta, tillkommer	11 984 / 999
2 % högre ränta, tillkommer	23 968 / 1 997
3 % högre ränta, tillkommer	35 952 / 2 996

J SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

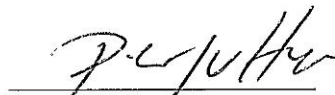
- 1 Kostnad för värme- och elförbrukning skall erläggas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören. Kostnaden för IT erläggs av bostadsrättshavaren direkt till leverantören. Kostnaden för vatten/avlopp samt TV grundutbud faktureras tillsammans med månadsavgiften från föreningen enligt schablon.
- 2 Föreningens lägenheter kommer att upplåtas med ett utförande i enlighet med de entreprenadkontrakt som har upprättats mellan Bostadsrättsföreningen Mustmästaren 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 66 855 000 kr från köpare av bostadsrättslägenheter i föreningens fastighet.

Trollhättan 23 juni 2021

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MUSTMÄSTAREN


Sebastian Gustafson


Per Sutter


Johan Eriksson

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Mustmästaren, med org.nr 769638-2360, 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.

Stockholm 2021-07-01


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. 2021-06-23

Stadgar för Brf Mustmästaren registrerade 2019-12-18

Registreringsbevis för Brf Mustmästaren

Bygglov för samtliga fastigheter har erhållits 2020-02-27

Totalentreprenadkontrakt avseende uppförande av 23 bostadslägenheter på fastigheterna Ananasäppet 6 och 7 i Trollhättans kommun, tecknat mellan OBOS Bostadsutveckling AB och Brf Mustmästaren dat. 2020-10-20

Köpekontrakt och köpebrev tecknat mellan Trollhättans stad och Mustmästaren Mark i Trollhättan AB avseende fastigheterna Ananasäppet 6 och 7, Trollhättans kommun dat. 2021-03-04

Transportköp av ovan affär på oförändrade villkor till Brf Mustmästaren dat. 2021-05-15

Aktieöverlåtelseavtal gällande samtliga aktier i Mustmästaren Mark i Trollhättan AB tecknat mellan Myresjö Bostadsutveckling 19 AB och Brf Mustmästaren dat. 2021-05-01

Offert för finansieringen av Brf Mustmästaren dat. 2021-06-02

Utdrag ur fastighetsregistret

