

11 november 2019

**EKONOMISK PLAN
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**

DANSBANDET 2

NORRKÖPINGS KOMMUN

ORG NR: 769635-5598



Bilden är en illustration som kan avvika från avtalat utförande

Handwritten signatures

2019122309842

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 Dansbandet 2, org. nr. 769635-5598 i Norrköpings kommun som registrerats hos Bolagsverket (2017-10-27) 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 23 st bostadsrättslägenheter i radhusform i 2-plan. Byggplatsarbetena för projektet startades under Q3 2018. Inflyttning i lägenheterna beräknas ske med start under januari 2020.

Upplåtelse beräknas ske med start i december 2019.

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 aktiebolaget Dansbandet 2 i Norrköping 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 4,6 mkr.

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: Dansbandet 1, fastigheterna innehas med äganderätt

Adress: Annas Särströms gata 5A-D, 7A-F, 9A-G, 11A-F, 603 80 Norrköping

Fastigheternas areal: Totalt 4 610 m²

Bostadsarea : 2 645 m² BOA, uppmätt på ritning

Bygglov: Bygglov beviljat 2018-05-24

Tomtmark/trädgård

Till varje lägenhet ingår i upplåtelsen tomtmark/trädgård som avgränsas med häck, plank eller gata med utförande enligt särskild ritning. Uteplats av tryckimpregnerat trallgolv. Det åvilar respektive bostadsrättshavare att ansvara för skötsel och underhåll.

Parkering, förvaring

Radhusen har egen biluppställningsplats utanför sin entrédörr. Ett förråd finns på varje radhustomt.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen ingår i en gemensamhetsanläggning, Dansbandet GA:1 gällande kvartersgata med tillhörande DV-ledningar, lekplats samt belysning.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Antal våningar	2
Grundläggning	Betongplatta på mark
Stomme	Prefabricerade träelement
Bjälklag	Prefabricerade träelement
Yttertak	Prefabricerade fackverkstakstolar med plåttak
Fasad	Stående träpanel
Dörrsnickerier	Glasad entrédörr
Fönster	Aluminiumfönster, samtliga fönster har 3-glas isolerruta
Innerväggar i lägenhet	Delvis prefabricerade träelement samt platsbyggda
Kök	Fabrikat HTH
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme med fjärrvärmeväxlare i varje lägenhet samt FTX värmeåtervinning. Vattenburen golvvärme på entréplan och vattenradiatorer på övre plan
Ventilation	Mekanisk ventilation
TV/data/tele	Fiber

Förråd

Grundläggning:	Platta på mark
Yttervägg:	Isolerad träregelstomme
Yttertak:	Prefabricerade fackverkstakstolar med sedumtak
Dörr:	Ytterdörr av trä

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entré/Hall	Klinker	Vitmålad gips	Vitmålad gipsplank
Kök	Ekparkett	Vitmålad gips	Vitmålad gipsplank
Bad, wc/dusch/	Klinker	Kakel	Vitmålad gipsplank
Tvätt	Klinker	Våtrumsväv	Vitmålad gipsplank
Vardagsrum/Allrum	Ekparkett vitoljad	Vitmålad gips	Vitmålad gipsplank
Sovrum	Ekparkett vitoljad	Vitmålad gips	Vitmålad gipsplank
Klädkammare	Ekparkett vitoljad	Vitmålad gips	Vitmålad gipsplank

C BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Anskaffningskostnad för föreningens fastighet, som skett dels genom köp av aktiebolaget Dansbandet 2 i Norrköping AB. 31 000 000 kr

Entreprenadkontrakt med OBOS Bostadsutveckling AB (inklusive entreprenadkostnad, anslutningsavgifter, bygglov, kontroll, besiktning, konsulter, räntor, lagfart, försäljningskostnad, övriga bankkostnader, in-teckningskostnad och moms) samt 75 000 kr i föreningens kassa på avräkningsdagen. 71 950 000 kr

Beräknad anskaffningskostnad 102 950 000 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 37 000 000 kr
Fördelning, amortering och räntor enligt punkt E

Insatser 65 950 000 kr

Summa beräknad finansiering 102 950 000 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	12 333 000	1 år	2,24	rak 100 år	276 259	123 330	399 589
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	12 333 000	2 år	2,25	rak 100 år	277 493	123 330	400 823
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	12 334 000	4 år	2,29	rak 100 år	282 449	123 340	405 789
Summa lån	37 000 000	snitt	2,26%		836 201	370 000	1 206 201
Insatser (och ev upplåtelseavgifter)	65 950 000						
Föreningens projektkostnad	102 950 000						
Kapitalutgifter					836 201	370 000	1 206 201
Driftskostnader, föreningens gemensamma					79 kr/m ² BOA		210 000
Fondavsättning, yttre fastighetsunderhåll					40 kr/m ² BOA		106 000
Summa årsutbetalningar och fondavsättningar							1 522 201

Beräkningarna baseras på första året efter investeringslånets utbetalning.

Ränteutgift för totalt lån om 37 000 000 kr	<u>kronor</u>
snittränta, 2,26 %	836 201
Amortering 100 år	370 000

Beräknad kapitalutgift år 1 **1 206 201**

Avsättning till fond för fastighetsunderhåll (40 kr/m ² BOA)	106 000
Driftkostnader och övriga kostnader	210 000
Fastighetsavgift (utgår ej de 15 första kalenderåren)	0
År 16 beräknas fastighetsavgiften till 207 000 kr	
Vatten, Avlopp	75 000

**Summa beräknade årliga utbetalningar och fondavsättningar
totalt år 1** **1 597 201**

OBOS Bostadsutveckling AB tillser att föreningen får 75 000 kr i kassa. Räntan beräknas som av bankens offererade ränta + räntereserv. Räntan och amorteringen är redovisad med Swedbanks offert daterad 2019-10-08 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 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) 71 950 000 kr. Beräknad avskrivningsperiod 120 år, eller ca 600 000 kr årligen. 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.

AW
KJ

Föreningens driftskostnader

	Föreningens kostnader	
	År 1	
Driftskostnader		
Förvaltningskostnader		
Ekonomisk förvaltning	38 000	
Styrelsearvoden inkl soc kost	10 000	
Revision	18 000	
Fastighetsförsäkring	40 000	
Övriga förvaltningskostnader		
Förbrukningskostnader		
Värme, varmvatten (köpt el)		Åvilar br-havaren
Vatten, avlopp		Debitering sker i efterhand efter avläsning av undermätare
El, gemensam	12 000	
Hushållsel		Åvilar br-havaren
Sophämtning, avfall	35 000	
Sopning av gata, sandning/snörojning	12 000	
IT, kabel-TV, bredband		Åvilar br-havaren
Övriga förbrukningskostn.		
Skötsel		
Gemensamhetsanläggning	20 000	
Driftsreserv	25 000	
Summa	210 000	
Vatten/avlopp	75 000	
Totalt	285 000	

Föreningens driftkostnader år 1 är beräknade efter kostnadsläge november 2019.

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 data, tele och tv
- föreningen tecknar abonnemang för vattenförbrukning där undermätare avläses och debiterar varje bostadsrättshavare i efterhand

AM
KJR

Nyckeltal i kr per kvadratmeter BOA (kronor)

(beräknat på en BOA om 2 645 kvm)

	kr/kvm
Anskaffningskostnad	38 922
Belåning (slutfinansiering)	13 989
Insats	24 934
Årsavgift	595
Föreningens driftkostnad	79
Föreningens driftkostnad vatten/avlopp ¹⁾	28
Lägenhetsinnehavarnas beräknade drift	190
Avsättning till yttre underhåll	40
Avskrivning byggnader	227
Amortering	140

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

F FÖRENINGENS ÅRLIGA INBETALNINGAR

Beräkningarna baseras på första årets inbetalningar.

kronor

Årsavgifter, 23 st lägenheter

1 574 000

Vatten, avlopp

75 000

Summar beräknade årliga inbetalningar, totalt år 1**1 649 000****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. IT kr/mån	Summa beräknad månads kostnad
01-1001	115	2 950 000	25 652	4,3478%	68 435	5 703	595	688	272	507	350	7 520
01-1002	115	2 800 000	24 348	4,3478%	68 435	5 703	595	688	272	507	350	7 520
01-1003	115	2 800 000	24 348	4,3478%	68 435	5 703	595	688	272	507	350	7 520
01-1004	115	2 900 000	25 217	4,3478%	68 435	5 703	595	688	272	507	350	7 520
02-1001	115	2 900 000	25 217	4,3478%	68 435	5 703	595	688	272	507	350	7 520
02-1002	115	2 800 000	24 348	4,3478%	68 435	5 703	595	688	272	507	350	7 520
02-1003	115	2 800 000	24 348	4,3478%	68 435	5 703	595	688	272	507	350	7 520
02-1004	115	2 800 000	24 348	4,3478%	68 435	5 703	595	688	272	507	350	7 520
02-1005	115	2 800 000	24 348	4,3478%	68 435	5 703	595	688	272	507	350	7 520
02-1006	115	2 900 000	25 217	4,3478%	68 435	5 703	595	688	272	507	350	7 520
03-1001	115	2 950 000	26 957	4,3478%	68 435	5 703	595	688	272	507	350	7 520
03-1002	115	2 950 000	25 652	4,3478%	68 435	5 703	595	688	272	507	350	7 520
03-1003	115	2 950 000	25 652	4,3478%	68 435	5 703	595	688	272	507	350	7 520
03-1004	115	2 950 000	25 652	4,3478%	68 435	5 703	595	688	272	507	350	7 520
03-1005	115	2 950 000	25 652	4,3478%	68 435	5 703	595	688	272	507	350	7 520
03-1006	115	3 100 000	25 652	4,3478%	68 435	5 703	595	688	272	507	350	7 520
04-1001	115	2 900 000	25 217	4,3478%	68 435	5 703	595	688	272	507	350	7 520
04-1002	115	2 750 000	23 913	4,3478%	68 435	5 703	595	688	272	507	350	7 520
04-1003	115	2 750 000	23 913	4,3478%	68 435	5 703	595	688	272	507	350	7 520
04-1004	115	2 750 000	23 913	4,3478%	68 435	5 703	595	688	272	507	350	7 520
04-1005	115	2 750 000	23 913	4,3478%	68 435	5 703	595	688	272	507	350	7 520
04-1006	115	2 750 000	23 913	4,3478%	68 435	5 703	595	688	272	507	350	7 520
04-1007	115	3 000 000	26 087	4,3478%	68 435	5 703	595	688	272	507	350	7 520
Justering				+0,0006%	-5							
BOA	2 645	65 950 000		100,0000%	1 574 000							
Antal	23											

Kostnad för bostadsrätthavarnas egen värme-, vatten- och elförbrukning 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. Kostnad för IT, kabel-TV och bredband ingår inte i ovanstående redovisning.

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

H EKONOMISK PROGNOSES

Ekonomisk likviditetsprognos (tusental kronor)

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Utbetalningar								
Räntor ¹⁾	836	828	819	811	803	970	1 086	1 025
Amortering ²⁾	370	370	370	370	370	370	370	370
Driftskostnader ⁴⁾	210	214	218	223	227	232	256	283
Vatten/avlopp ⁴⁾	75	77	78	80	81	83	91	101
Fastighetsavgift								238
Summa årsutbetalningar	1 491	1 489	1 486	1 484	1 481	1 655	1 803	2 017
Inbetalningar								
Årsavgifter ⁵⁾	1 574	1 605	1 638	1 670	1 704	1 738	1 919	2 118
Årsavgifter kr/m ²	595	607	619	632	644	657	725	801
Vatten/avlopp ⁴⁾	75	77	78	80	81	83	91	101
Årets nettobetalningar	158	193	230	266	304	166	207	203
Föreningens kassa								
Ingående saldo	75							
Kassabehållning ⁶⁾	233	426	656	922	1 226	1 392	1 472	2 963
Varav ackumulerad avsättning till yttre underhållsfond ³⁾	106	215	328	443	563	685	154	861

Bokföringsmässig resultatprognos (tusentals kronor)

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Kostnader								
Räntor ¹⁾	836	828	819	811	803	970	1 086	1 025
Avsättning underhållsfond ³⁾	106	108	110	112	115	117	129	143
Driftskostnader ⁴⁾	210	214	218	223	227	232	256	283
Vatten/avlopp ⁴⁾	75	77	78	80	81	83	91	101
Fastighetsavgift								238
Avskrivning byggnader 120 år	600	600	600	600	600	600	600	600
Summa årskostnader	1 827	1 826	1 826	1 826	1 826	2 001	2 162	2 389
Intäkter								
Årsavgifter ⁵⁾	1 574	1 605	1 638	1 670	1 704	1 738	1 919	2 118
Vatten/avlopp ⁴⁾	75	77	78	80	81	83	91	101
Bokföringsmässigt resultat	-178	-144	-110	-76	-41	-181	-152	-170
Akkumulerat resultat	-178	-322	-432	-508	-549	-729	-1 219	-1 562

Förutsättningar för prognos och känslighetsanalys

1) Räntesats under år 1-5 är 2,26%, år 6-10 2,76%, år 11-16 3,26%.

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.

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

2019122309853

Räntescenarios

Snittränta i prognosen år 1-5 ca 2,26%

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

År	1 %-enhet lägre ränta	Ränta prognos	1 %-enhet högre ränta
1	455	595	735
2	468	607	745
3	482	619	756
4	496	632	767
5	510	644	778
6	524	657	790
11	600	725	851
16	682	801	920

Inflationsscenarios

Inflation i prognosen 2,00%

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

År	1 %-enhet lägre inflation	Inflation prognos	1 %-enhet högre inflation
1	595	595	595
2	606	607	608
3	617	619	622
4	628	632	635
5	639	644	649
6	651	657	664
11	712	725	740
16	779	801	826

Exempel: Årsavgiftsförändring per lägenhet

115 m² per år/mån

1 % lägre ränta, avgår	16 087 / 1 341
1 % högre ränta, tillkommer	16 087 / 1 341
2 % högre ränta, tillkommer	32 174 / 2 681
3 % högre ränta, tillkommer	48 261 / 4 022

dw
KP

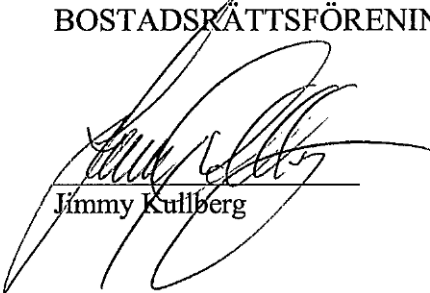
J SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN


1. Kostnad för el- och värmeförbrukning skall erläggas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören. Kostnaden för tv, telefon och bredband erläggs av bostadsrättshavaren direkt till leverantören. Kostnad för vattenförbrukning kommer att debiteras föreningen som i sin tur debiterar varje bostadsrättshavare en preliminär avgift varje månad. En gång om året kommer vattenmätare att läsas av och avräkning kommer att ske efter förbrukning.
2. Föreningens lägenheter kommer att upplåtas med ett utförande i enlighet med det entreprenadkontrakt som skall upprättas mellan Bostadsrättsföreningen Dansbandet 2 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 65 950 000 kr från köpare av bostadsrättslägenheter i föreningens fastigheter.

Norrköping 11 november 2019

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN DANSBANDET 2


Jimmy Kullberg


Leif Vettegård


Kenny Wissmar

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Dansbandet 2, Norrköpings kommun, med org.nr 769635-5598, 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 23 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.

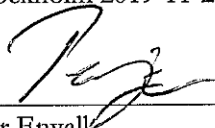
Beräknad slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv har angivits i den ekonomiska planen.

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 2019-11-20



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. 2019-11-11

Stadgar för Brf Dansbandet 2 registrerade 2017-10-27

Registreringsbevis för Brf Dansbandet 2

Bygglov dat. 2018-05-24

Totalentreprenadkontrakt avseende uppförande av 23 lägenheter i radhus på fastigheten Dansbandet, Norrköpings kommun, tecknat mellan OBOS Projektutveckling AB och Brf Dansbandet 2 dat. 2018-09-30

Aktieöverlåtelseavtal mellan Myresjö Bostadsutveckling 14 AB och Brf Dansbandet 2 avseende samtliga aktier i Dansbandet 2 i Norrköping AB dat. 2019-11-04

Köpekontrakt gällande fastigheten Dansbandet 1, Norrköpings kommun, tecknat mellan OBOS Mark AB och Dansbandet 2 i Norrköping AB dat. 2019-11-01

Transportköp av ovanstående köpekontrakt till Brf Dansbandet 2, dat. 2019-11-05

Offert för finansieringen av Brf Dansbandet 2 dat. 2018-03-29

Indikativ ränteindikation för slutplacering dat. 2019-10-08

Utdrag ur fastighetsregistret

