

Ekonomisk Plan

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SILVERPÄRLAN
769639-5164

Upprättad i september 2022

Upprättad i samarbete med



Innehållsförteckning

ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	2
BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	4
FÖRVÄRVSKOSTNAD- OCH FINANSIERING	11
AVSKRIVNINGAR	13
BERÄKNADE LÖPANDE IN- OCH UTBETALNINGAR	14
NYCKELTAL	15
LÄGENHETSREDOVISNING	17
EKONOMISK PROGNOSS	18
KÄNSLIGHETSANALYS I	19
SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	20



1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

FÖRENINGENS ÄNDAMÅL

Bostadsrättsföreningen Silverpärlan, som registrerades hos Bolagsverket 2021-01-25, med organisationsnummer, 769639-5164 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

BYGGNATION OCH UPPLÅTELSE

Bostadsrättsföreningen har förvärvat Guldparlan 2 i Falkenbergs kommun och uppfört 24 stycken bostadslägenheter fördelade på två flerbostadshus. På grannfastigheten Guldparlan 1 har det uppförts tre flerbostadshus av samma typ. Fastighetens totala areal uppgår till 3 225 kvadratmeter. Byggnadsprojektet har genomförts av GBJ Construction AB på totalentreprenad enligt entreprenadkontrakt tecknat 2021-05-15. Bygglov är beviljat per den 2020-04-23.

Byggnation påbörjades under Q3 2021 med planerad inflyttning Q4 2022. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske under Q4 2022 när den ekonomiska planen registrerats hos Bolagsverket och den slutliga kostnaden redovisats på extra föreningsstämma. Föreningen kommer vara en äkta bostadsrättsförening.

FÖRENINGENS FÖRVARV AV MARK OCH BYGGNAD

Fastigheten har förvärvats via en så kallad paketering där föreningen har förvärvat GBJ Bostad Guldparlan 2 AB, Org 559298-5971 ("Bolaget") som på tillträdesdagen ägde fastigheten, genom köp av samtliga aktier. Därefter har fastigheten överförs genom ett s.k. transportköp till föreningen till bokfört värde, värdet på förvärvade andelar får

skrivas ned och värdet på fastigheten justeras med ett belopp motsvarande nedskrivningen. Det bokförda värdet på fastigheten som blir högre än det skattemässiga värdet medför en för föreningen latent skatteskuld. Den latent skatten kan utlösas vid till exempel en likvidation eller försäljning av del av fastigheten men då bostadsrätterna upplåts utan tidsbegränsning kan den latent skatteskulden dock värderas till noll.

Det skattemässiga värde för fastigheten per den 2022-01-10 är 2 777 626 kr.

I enlighet med vad som stadgas i bostadsrättslagen (SFS 1991:614) har styrelsen upprättat följande handling för föreningens verksamhet. Uppgifterna i handlingen grundar sig ifråga om kostnader för fastighetens förvärv och uppförande av lägenheter på den beräknade kostnaden. Beskrivning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader etc. grundar sig på vid tiden för planens upprättande kalkylerade och kända förhållanden.

SÄKERHET OCH GARANTIER

GBJ Construction AB ("Bolaget") svarar under sex månader efter färdigställande för de kostnader som uppstår på grund av osålda lägenheter. Därefter förvärvar Bolaget de osålda lägenheterna. Bolaget har även utfärdat en färdigställandegaranti.

- ✓ **Totalt 24 bostadslägenheter**
- ✓ **2 flerbostadshus**
- ✓ **Äkta bostadsrättsförening**
- ✓ **Planerad inflytt, Q4 2023**

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Totalt har 24 lägenheter har uppförts i Stafsinge, Falkenberg. Huskropparna har 4 lägenheter på varje plan och är 3 våningar högt. Lägenheterna är belägna så nära varandra, på en sammanhållen tomt, att bostadsrättshavarna kan samverka på ett ändamålsenligt sätt. I upplåtelsen ingår utöver lägenheten balkong alternativt uteplats motsvarande balkongens projicerade yta på marken.

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning	Falkenberg Guldpärlan 2
Adress	Glaspärlevägen 7A-E samt 9 A-E
Fastighetens areal	3 225 kvadratmeter
Planförhållanden	FÖR BOSTÄDER OCH HÄSTBY STAFSINGE 3:6 M FL. Detaljplan 1382-P16/4
Typkod	320 (flerbostadshus)
Antal bostadsbyggnader	2 stycken
Antal bostadslägenheter	24 stycken
Bostadsarea (BOA):	1 576 kvadratmeter (uppmätt på ritning)
Byggnadsår	2021-2022
Parkering	25 uppmärkta parkeringsplatser
Byggnadstyp	Flerbostadshus
Beräknat taxeringsvärde	Preliminärt 24 764 000 kr varav 2 364 000 kr för mark och 22 400 000 kr för byggnader ¹
Försäkring	Fullvärdesförsäkring
Gemensamhetsanläggning	Miljöhus med källsortering delas med Bostadsrättsföreningen Guldpärlan
Servitut	Finns ej

¹ Det preliminära taxeringsvärdet för hyreshus har bedömts enligt Skatteverkets schablon, värdeområde 1382036.

2.1 KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

Samtliga byggnader har betongplatta på mark som grundläggning och har uppförts med stomme i betong och trä. Nedan följer en övergripande beskrivning av byggnaderna.

BYGGNADSBESKRIVNING

Våningar	3-plan
Vind	Endast för inspektion
Källare	Finns ej
Grundläggning	Betongplatta med underliggande värmeisolering
Stomme	Långsidor av utfackningsväggar. Gavlar bjälklag samt lägenhetsskiljande väggar i betong
Fasad	Fasad av liggande och stående träpanel
Yttertak	Papptak
Uteplats/Balkong	Egen uteplats på bottenplan, övriga plan har balkong
Fönster	Aluminiumbeklädda träfönster i 3-glas
Parkering	En parkeringsplats per bostad finns att hyra separat mot kostnad. Kostnaden ligger utanför årsavgiften
Hiss	Ja

2.2 GEMENSAMMA UTRYMMEN OCH INSTALLATIONER

Nedan följer en redogörelse för de mest väsentliga installationerna inom respektive byggnadstyp samt en redogörelse för vilka gemensamma utrymmen som Bostadsrättsföreningen Silverpärlan har.

INSTALLATIONER

Vatten / Avlopp	Kommunalt
Uppvärmning	Fjärrvärme med radiatorer som värmebärare. Komfortgolvvärme i bad / tvätt
El	Kollektivt abonnemang med individuell mätning
Ventilation	Mekanisk till- och frånluftsventilation med värmeåtervinning i respektive lägenhet. FTX-aggregat i respektive lägenhet
Teknik	Fiberkabel samt markbundet nät tv/tele/data-uttag i vanligt förekommande utrymmen (ex. vardagsrum, sovrum)

GEMENSAMMA UTRYMMEN

Sopphantering	Gemensamt miljöhus för rest- och matavfall Övrigt avfall lämnas i gemensamt miljöhus
Tvättstuga	Finns ej. Tvättutrymme finns i respektive bostad
Tomt	Hårdgjorda ytor vid entré i kombination med planteringar och gräsytor

2.3 KORTFATTAD BOSTADSBESKRIVNING

Nedan följer en kortfattad beskrivning av bostäderna. Notera att variationer kan förekomma mellan bostäderna baserat på tillval samt storlek på bostaden.

BOSTADSBESKRIVNING

Invändiga tak	Vitmålade
Invändiga väggar	Vitmålade Kakel på tätskikt i badrum
Golv	Ekparkett Klinker på tätskikt i våtutrymme Parkett i förråd
Garderob	Finns i utvalda rum (sovrums/entré m.m)
Förråd	Förråd finns i bostaden alternativt ett kallförråd i nära anslutning till bostaden
Kök	Kyl / Frys / Micro / Ugn / Diskmaskin / Spishäll / Köksfläkt
Badrum	WC / Dusch / Kommod / Tvättmaskin / Torktumlare
Övrigt	Elektrisk komfortgolvvärme i badrum/tvätt

3. FÖRVÄRVSKOSTNAD- OCH FINANSIERING

Anskaffningskostnad	Belopp	Nyckeltal
Köpeskilling aktier	5 222 374 kr	
Köpeskilling fastighet	2 777 626 kr	
Entreprenad och byggherrekostnader	54 428 636 kr	
Lagfart och pantbrevskostnader	456 364 kr ²	
Slutlig anskaffningskostnad	62 885 000 kr	

Investerings- och avsättningsbehov	Belopp	Nyckeltal
Dispositions-kassa	25 000 kr	
Summa kassa	25 000 kr	16 kr / kvm

Finansieringsplan	Belopp	Nyckeltal
Lån botten	20 675 000 kr	
Medlemsinsatser	42 235 000 kr	
Summa finansiering	62 910 000 kr	

² Stämpelskatten för föreningen är beräknad på det skattemässiga värdet för fastigheten. Detta kan komma att justeras när värdeintyg för fastigheten har fastställts. Beräknas i dagsläget 1.5% av 2 777 626 kr samt 825 kr i uppläggningsavgift. Pantbrevskostnaden är beräknad 2% av 20 675 000 och 375 kr i adminavgift.

4.1 FÖRENINGENS FINANSIERINGSPLAN

Finansieringen baseras på prisindikation från Swedbank per den 2022-09-07. Kalkylen är baserad utifrån ränteindikationen för 10 års bindningstid. Föreningen kan vid tecknande av lånen komma att välja andra bindningstider för lånen och kommer eventuellt dela lånebeloppet på fler lån, vilket kan komma att påverka föreningens totala utgift för kapital. Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev i fastigheten.

Finansiering	Belopp	Ränta	Räntekostnad	Amortering 1.11%
Bottenbelåning	20 675 000 kr	3.98%	822 865 kr	229 722 kr
Summa kapitalutgifter	1 052 587 kr			

OM KALKYLRÄNTA

Vid den Ekonomiska planens upprättande är världsläget utsatt med uppåtgående och föränderliga inflations- och räntenivåer på daglig basis. Kalkylräntan har beräknats med utgångspunkt i ränteindikation från Swedbank som lämnats i samband med den Ekonomiska planens upprättande. Den slutliga räntan fastställs i samband med utbetalningsdatum.

Bostadsrättsföreningens finansieringsplan har utgått ifrån att föreningen, under prognosperioden, bör ha en genomsnittlig ränta över tid som motsvarar den kalkylerade räntan. Med reservation för att den kalkylerade räntan kan komma att öka eller sjunka under prognosperioden, vilket direkt påverkar bostadsrättshavarnas månadsavgift vilket framgår av känslighetsanalys 1 på sida 17.

4. AVSKRIVNINGAR

Föreningen ska göra planenliga avskrivningar på byggnaden vilket påverkar det bokföringsmässiga resultatet men inte likviditeten. Föreningen avser att tillämpa linjär avskrivning på 1% i sin redovisning enligt K2 regelverket. (Föreningen kan dock efter tillträde besluta om att redovisning istället ska ske enligt K3 regelverket.) Avskrivningsperioden är beräknad på 100 år. Preliminärt 24 764 000 kr varav 2 364 000 kr för mark och 22 400 000 kr för byggnader.

BERÄKNING AV AVSKRIVNING	
Beräknat taxeringsvärde byggnad	22 400 000 kr
Beräknat taxeringsvärde mark	2 364 000 kr
Summa beräknat taxeringsvärde	24 764 000 kr
Varav byggnadens andel	90.5%
Anskaffningskostnad	61 885 000 kr
Avskrivningsunderlag (exkl. mark)	56 005 925 kr
Summa beräknade årliga avskrivningar	560 059 kr

OM AVSKRIVNINGAR

Föreningen skall enligt Bokföringslagen göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat, men inte likviditeten då ingen faktiskt utbetalning görs. Den har alltså ingen effekt på föreningens kassa då utan är endast en bokföringsteknisk åtgärd vilket blir ännu tydligare under punkt 8 "ekonomisk prognos".

5. BERÄKNADE LÖPANDE IN- OCH UTBETALNINGAR

Bostadsrättsföreningens driftkostnader baseras på faktiska offerter, taxebundna kostnader samt jämförelser med likvärdiga fastigheter och föreningar.

Inbetalningar		Nyckeltal
Årsavgifter bostäder	1 260 945 kr	800 kr / kvm
Parkering	75 000 kr	25 st á 250 kr / månad
Summa årliga inbetalningar	1 335 945 kr	848 kr / kvm
Utbetalningar		
Ekonomisk förvaltning	40 000 kr	
Revisor och styrelsearvode	20 000 kr	
Fastighetsförsäkring	40 000 kr	
Löpande underhåll	40 000 kr	
Fastighetsskötsel och snöröjning	40 000 kr	
Sophämtning	30 000 kr	
Reserv / Övrigt	18 198 kr	
Summa årliga driftskostnader	228 198 kr	145 kr / kvm
Kapitalkostnader		
Ränta	822 865 kr	
Amortering	229 722 kr	
Fastighetsavgift ³	0 kr	
Summa utbetalningar	1 052 587kr	668 kr / kvm
Avsättningar		Nyckeltal
Avsättning till fond för yttre underhåll år 1	55 160 kr	35 kr / kvm
Summa avsättningar	55 160 kr	35 kr / kvm
Total summa		Nyckeltal
Summa kostnader, utbetalningar och avsättningar	1 335 945 kr	848 kr / kvm

³ Takbeloppet för fastighetsavgift per 2022 är 1 519 kr per lägenhet samt 8 874 för småhus. Bostadsfastigheter med värdeår senare än 2012 är befriad från kommunal fastighetsavgift i 15 år.

6. NYCKELTAL

Nyckeltal i kr	
Anskaffningskostnad	39 902 kr / kvm
Insatser och upplåtelseavgifter per upplåten kvm (BOA)	26 799 kr / kvm
Belåning per upplåten kvm (BOA)	13 119 kr / kvm
Driftkostnad per upplåten kvm (BOA)	145 kr / kvm
Avskrivning och fondavsättning per upplåten kvm (BOA)	390 kr / kvm
Årsavgift per upplåten kvm (BOA)	800 kr / kvm
Kassaflöde år 1 per upplåten kvm (BOA)	35 kr / kvm

ÖVERGRIPANDE SUMMERING

AMORTERING

Föreningen amorterar årligen 1.11 % på sitt lån och det motsvarar 229 772 kr vilket innebär att belåningen i föreningen minskar och därmed lämna utrymme för möjlighet att öka sin belåning vid behov.

AVSÄTTNINGAR

Föreningen kommer under första året att avsätta 35 kr per kvadratmeter till yttre underhållsfond och årligen 55 160 kr. Vid eventuellt förändrade förutsättningar och förhållanden i framtiden kan avsättningar komma att höjas eller sänkas. Avsättningarna ska ske enligt antagen underhållsfond.

UNDERHÅLL

Behov av större renoveringar av väsentliga byggnadskomponenter bedöms vara minimala inom kommande tio år med anledning av att byggnaderna är nyproducerade. Föreningen kommer årligen avsätta för underhåll som uppstår på grund av slitage ex. utbyte av förbrukningskomponenter, målning och rengöring.

KASSA

Bostadsrättsföreningen kommer att ha en dispositionskassa vid tillträde om 25 000 kr. Det innebär att Bostadsrättsföreningen Silverpärlan redan från start har viss täckning för eventuella oförutsedda händelser.

FÖRSÄKRING

Fullvärdesförsäkring inklusive styrelseansvarsförsäkring med bostadsrättstillägg kommer tecknas. I kombination med individuell hemförsäkring så innebär det att bostadsrättsföreningen och bostadsrättshavaren är fullförsäkrad.

RÄNTA

Räntan i denna ekonomiska plan är beräknad till 3.98% och föreningen kan välja att dela upp sina lån med olika bindningstider för att minimera risk samt genom upphandling hos övriga kreditinstitut säkerställa bästa möjliga villkor för föreningen.

7. LÄGENHETSREDOVISNING

Nedan är en sammanställning av de bostadslägenheter som utgör föreningens hus. Utöver nedan angiven årsavgift så tillkommer följande kostnader varje bostadsrättshavare: Uppvärmning, vatten, hushållsel, fiber och hemförsäkring. Driftkostnader utöver månadsavgiften presenteras i nedanstående tabell, "Driftkostnader utöver månadsavgift". Kostnaderna bör ses som uppskattningar och är till stor del beroende av hushållens levnadsvanor och faktiska användning.

c	ROK	Yta	Andelstal	Insats	Årsavgift	Månadsavgift
4:1001	3	67	4.2513%	1,975,000 kr	53,606 kr	4,467 kr
4:1002	2	60	3.8071%	1,675,000 kr	48,006 kr	4,000 kr
4:1003	1,5	46	2.9188%	1,295,000 kr	36,804 kr	3,067 kr
4:1004	4	77	4.8858%	2,150,000 kr	61,607 kr	5,134 kr
4:1101	4	77	4.8858%	1,955,000 kr	61,607 kr	5,134 kr
4:1102	3	69	4.3782%	1,825,000 kr	55,206 kr	4,601 kr
4:1103	1,5	46	2.9188%	1,175,000 kr	36,804 kr	3,067 kr
4:1104	4	77	4.8858%	1,955,000 kr	61,607 kr	5,134 kr
4:1201	4	77	4.8858%	1,995,000 kr	61,607 kr	5,134 kr
4:1202	3	69	4.3782%	1,875,000 kr	55,206 kr	4,601 kr
4:1203	1,5	46	2.9188%	1,225,000 kr	36,804 kr	3,067 kr
4:1204	4	77	4.8858%	1,995,000 kr	61,607 kr	5,134 kr
5:1001	3	67	4.2513%	1,975,000 kr	53,606 kr	4,467 kr
5:1002	2	60	3.8071%	1,675,000 kr	48,006 kr	4,000 kr
5:1003	1,5	46	2.9188%	1,295,000 kr	36,804 kr	3,067 kr
5:1004	4	77	4.8858%	2,195,000 kr	61,607 kr	5,134 kr
5:1101	4	77	4.8858%	1,955,000 kr	61,607 kr	5,134 kr
5:1102	3	69	4.3782%	1,825,000 kr	55,206 kr	4,601 kr
5:1103	2	46	2.9188%	1,175,000 kr	36,804 kr	3,067 kr
5:1104	4	77	4.8858%	1,955,000 kr	61,607 kr	5,134 kr
5:1201	4	77	4.8858%	1,995,000 kr	61,607 kr	5,134 kr
5:1202	3	69	4.3782%	1,875,000 kr	55,206 kr	4,601 kr
5:1203	1,5	46	2.9188%	1,225,000 kr	36,804 kr	3,067 kr
5:1204	4	77	4.8858%	1,995,000 kr	61,607 kr	5,134 kr
Totalt		1576	100%	42,235,000 kr	1,260,945 kr	105,079 kr

DRIFTKOSTNADER UTÖVER MÅNADSAVGIFT**HUSHÅLLSEL**

Föreningen har kollektivt el-abonnemang för samtliga lägenheter. Förbrukningskostnader fördelas efter individuell mätning och fasta kostnader delas lika mellan bostadsrättsinnehavarna (1/24-del per lägenhet). Kostnaden uppgår vanligen till mellan 350 – 450 kronor per månad.

BREDBAND

Föreningen har nätabonnemang. Verkliga kostnader för grundabonnemang fördelas lika mellan bostadsrättsinnehavarna (1/24-del per lägenhet). Kostnaden för grundavgift uppgår preliminärt till 175 kronor per månad.

VATTEN

Föreningen tillhandahåller varm- och kallvatten. Förbrukningskostnader fördelas efter individuell mätning och fasta kostnader delas lika mellan bostadsrättsinnehavarna (1/24-del per lägenhet) beräknas till ca 50 kr per kvadratmeter och år.

VÄRME

Föreningen har fjärrvärmeabonnemang för samtliga lägenheter. Total verklig kostnad fördelas efter lägenhetsarea. Beräknas till ca 80 kr per kvadratmeter och år.

HEMFÖRSÄKRING

Kostnaden beräknas till ca 30 kr per kvadratmeter och år.

8. EKONOMISK PROGNOSS

Den ekonomiska prognosen illustrerar år 1-6, år 11 och år 16 avseende bostadsrättsföreningens bedömda intäkter, kostnader samt kassaflöde och årsresultat. Prognosen visar årsavgiftens förändring vid en årlig inflation om 2%. Antagen ränta i ekonomisk prognos är 3.98%.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årsavgifter bostäder	1,260,945	1,286,164	1,311,887	1,338,125	1,364,887	1,392,185	1,537,085	1,697,066
Intäkter parkering- och garage	75,000	76,500	78,030	79,591	81,182	82,806	91,425	100,940
Summa intäkter	1,335,945	1,362,664	1,389,917	1,417,716	1,446,070	1,474,991	1,628,510	1,798,006
Drift	228,198	232,762	237,417	242,166	247,009	251,949	278,172	307,124
Fastighetsavgift								49,065
Avskrivningar	560,059	560,059	560,059	560,059	560,059	560,059	560,059	560,059
Ränta	822,865	813,722	804,579	795,436	786,293	777,150	731,436	685,721
Summa Kostnader	1,611,122	1,606,543	1,602,056	1,597,661	1,593,361	1,589,159	1,569,667	1,601,970
Årets resultat	-275,177	-243,879	-212,138	-179,945	-147,292	-114,167	58,843	196,036
Avsättning underhåll	55,160	55,160	55,160	55,160	55,160	55,160	55,160	55,160
Kassaflöde								
Summa intäkter	1,335,945	1,362,664	1,389,917	1,417,716	1,446,070	1,474,991	1,628,510	1,798,006
Summa kostnader	1,611,122	1,606,543	1,602,056	1,597,661	1,593,361	1,589,159	1,569,667	1,601,970
Återföring avskrivningar	560,059	560,059	560,059	560,059	560,059	560,059	560,059	560,059
Kassaflöde löpande drift	284,882	316,180	347,921	380,114	412,768	445,892	618,902	756,096
Amorteringar	229,722	229,722	229,722	229,722	229,722	229,722	229,722	229,722
Summa kassaflöde	55,160	86,458	118,199	150,392	183,046	216,170	389,180	526,374
Ingående kassa	25,000							
Ackumulerat kassaflöde	80,160	166,618	284,817	435,209	618,254	834,424	2,343,111	4,793,156

9. KÄNSLIGHETSANALYS I

Nedan tabell redovisar hur årsavgifterna i kr/ kvm påverkas av förändrad ränta och inflation.
Förutsatt att kassalikviditeten i föreningen ska bibehållas i nivå med föreningens grundprognos.

Känslighetsanalys 1	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Antagen inflationsnivå och antagen räntenivå enligt ekonomisk prognos	800	816	832	849	866	883	975	1,077
Årsavgift om antagen inflationsnivå och:								
Antagen räntenivå +1%	931	953	975	998	1,020	1,044	1,165	1,295
Antagen räntenivå +2%	1,062	1,084	1,106	1,129	1,152	1,175	1,296	1,426
Antagen räntenivå -1%	669	691	713	735	758	781	902	1,033
Årsavgift om antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå +2%	800	819	835	852	869	887	979	1,081
Antagen inflationsnivå +1%	800	818	834	851	868	885	977	1,079
Antagen inflationsnivå -1%	800	815	831	848	865	882	974	1,075

10. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
2. Bostadsrättshavare skall betala insats. För bostadsrätt på föreningens fastighet betalas dessutom, vid tidpunkter som styrelsen bestämmer, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader och avsättning till fonder.
3. Kostnader för värme, kall- och varmvatten ingår ej i årsavgiften. Föreningen vidarefakturerar även kostnader för hushållsel avseende flerbostadshusen samt fiber.
4. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan utvändiga arbeten är färdigställda. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
5. Lägenheternas area är uppmätta efter ritningar, varför vissa mindre förändringar av lägenheternas area kan förekomma. Med mindre förändringar avses högst 4 % och för mindre avvikelser än 4 %, sker ingen justering av andelstal, årsavgifter och insatser.
6. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bl. a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.

Bostadsrättsföreningen Silverpärlan

-DIGITALT UNDERSKRIVEN OCH DATERAD-

Mattias Strömberg

Staffan Dahlström

Fredrik Dahlström

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § Bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Silverpärlan*, organisationsnummer 769639-5164, får härmed avge följande intyg. Intyget avser en bedömning av en beräknad kostnad.

De faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. Vi har inte ansett det nödvändigt för vår bedömning att besöka fastigheten.

Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

I planen, som är digitalt daterad 2022, gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Lägenheterna bedöms kunna upplåtas till beräknade insatser och avgifter 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.

Stockholm, 2022 (digitalt signerad)

Anders Uby

Bengt Jansson

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga

Aktieöverlåtelseavtal, GBJ Bostadsutveckling Holding XI AB, 2022-01-10
Bankoffert, Swedbank, 2022-09-12
Beräkningar taxeringsvärden
Bygglov, Falkenbergs kommun, 2020-04-23
Ekonomisk plan
Garanti färdigställande, GBJ Bostadsutveckling AB, 2022-09-19
Garanti osålda lägenheter, GBJ Bostadsutveckling AB, 2021-05-15
Kostnadskalkyl, intygsgiven 2021-10-06
Nybyggnadskarta
Offert ekonomisk förvaltning, Crendo Redovisningsbyrå AB, 2021-06-16
Offert fastighetsförsäkring, Länsförsäkringar Halland
Registreringsbevis, 2022-09-15
Ritningar och situationsplan
Stadgar registrerade 2021-01-25
Startbesked, Falkenbergs kommun, 2020-11-04
Totalentreprenadkontrakt, GBJ Construction AB, 2021-05-15
Transportköp, GBJ Bostad Guldpärlan 2 AB, 2022-01-10
Utdrag ur Fastighetsregistret, Falkenberg Guldpärlan 2, 2022-06-21

This documents contains 19 pages before this page

Dokumentet inneholder 19 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 19 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 19 sider før denne side

Detta dokument innehåller 19 sidor före denna sida

MATTIAS STRÖMBERG 197808262799

d0c09e5c-3f5b-412c-b3e7-8a12ecb2e150 - 2022-09-26 12:55:44 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 8fc1f2be-f3cd-4f26-8d78-af9b52fe97c7 - SE

Staffan Gunnar Dahlström 196312266650

c3bb2d53-1eee-4937-9e77-69fb7d5ad151 - 2022-09-26 12:56:03 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 71345340-256a-4f8f-9b87-6d6273bfe523 - SE

Fredrik Dahlström 6609232712

5d191a96-44d7-4689-8f38-328ff98ec415 - 2022-09-26 17:20:05 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 118047f4-8cbf-4407-b817-97b6b7543db5 - SE

Anders Olof Uby 6305261130

6cc2f17f-7f3a-4aa1-a4e2-606885a800b1 - 2022-09-27 10:04:48 UTC +03:00

BankID / Freja eID - b80ec75a-3f40-43de-b749-bfd8639ca52e - SE

BENGT JANSSON 196104042798

4dc876f5-5d1e-4d2d-981f-798981d30008 - 2022-09-27 16:35:05 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 7d1f7eaa-8d12-4161-b43e-c86413dfced8 - SE

authority to sign	asemavaltuus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmitteckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende